

T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI VERGİSEL AVANTAJLARI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gültekin GÖGEN

Muhasebe ve Finans Yönetimi Anabilim Dalı

Muhasebe ve Denetim Bilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Hakan ÇELENK

NİSAN, 2016





T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI VERGİSEL AVANTAJLARI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gültekin GÖGEN

Y1312.070027

Muhasebe ve Finans Yönetimi Anabilim Dalı

Muhasebe ve Denetim Bilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Hakan ÇELENK

NİSAN 2016





T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

**Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi**

Enstitümüz Muhasebe ve Finans Yönetimi Ana Bilim Dalı Muhasebe ve Denetimi Tezli Yüksek Lisans Programı Y1312.070027 numaralı öğrencisi **Gültekin GÖGEN**'nin "İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI VERGİSEL AVANTAJLARI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 06.04.2016 tarih ve 2016/07 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından **Y. ÇELİK** ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak **K.A.S.U.** edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi :26/04/2016

1)Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Hakan ÇELENK

2) Jüri Üyesi : Prof. Dr. Gülümser ÜNKAYA

3) Jüri Üyesi : Doç. Dr. Abdullah Kadir DABBAĞOĞLU

Not: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.



## YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI VERGİSEL AVANTAJLARI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yaralandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. 26/04/2016

**Gültekin GÖGEN**







**AİLEME...**



## **ÖNSÖZ**

Kendisiyle birlikte birçok sektörü’ de hareketlendiren ve yatırımcılar açısından ’da uzun vadede risksiz bir yatırım aracı olmasından özellikle ülkemizde inşaat yapı sektörü ekonominin lokomotifine durumuna gelmiştir. İnşaat sektöründe güçlü finansal yapıları, sağlanan vergi avantajları, halka açık olmaları ve genellikle büyük çaptaki projelere inşa etmelerinden dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları son zamanlarda sektörde önemli bir yere sahip olmuştur. “İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI VERGİSEL AVANTAJLARI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ” adlı yüksek lisans tezi ile amaçlanan GYO’ların yapısını vergisel avantajları normal inşaat işletmeleri ile aralarındaki muhasebe kayıtlarındaki farklılıklar irdelenmiştir.

Bu tezin hazırlanmasında yardımlarını esirgemeyen tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Hakan ÇELENK’e eğitim hayatım boyunca desteklerini eksik etmeyen aileme büyük bir sabır ve anlayışla yardımlarını esirgemeyen çok değerli arkadaşlarıma sonsuz şükranlarımı bir borç bilir herkese teşekkür ederim.

**NİSAN 2016**

**Gültekin GÖGEN**



## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
<b>ÖNSÖZ</b> .....	<b>.iv</b>
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>vi</b>
<b>KISALTMALAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>ÇİZELGE LİSTESİ</b> .....	<b>x</b>
<b>ÖZET</b> .....	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiv</b>
<b>1.GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI</b> .....	<b>3</b>
2.1 İnşaat Kavramı Ve İnşaat İşletmeleri.....	<b>3</b>
2.1.1 İnşaat kavramı.....	<b>3</b>
2.1.2 Menkul ve menkul olmayan inşaatlar .....	<b>3</b>
2.2 Vergi Hukuku Yönünden İnşaatlar .....	<b>4</b>
2.2.1 Özel inşaatlar .....	<b>4</b>
2.2.2 Taahhüt şeklindeki inşaatlar .....	<b>4</b>
2.3 İnşaat Sektöründe Faaliyet Gösteren İşletmeler .....	<b>5</b>
2.3.1 Taahhüt işletmeleri.....	<b>5</b>
2.3.2 Özel inşaat (Yap-sat) işletmeleri .....	<b>6</b>
2.3.3 Taşeron işletmeleri .....	<b>6</b>
2.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları .....	<b>7</b>
2.4.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tanıtılması .....	<b>7</b>
2.4.2 Gayrimenkul yatırım ortaklarının avantajları .....	<b>8</b>
2.5 Dünyada ve Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Gelişimi.....	<b>10</b>
2.5.1 Amerika Birleşik Devletleri’nde GYO gelişimi .....	<b>10</b>
2.5.2 Avrupa Birliği’nde GYO gelişimi .....	<b>11</b>
2.5.2.1 Avrupa Birliği ülkelerinde bir örnek Almanya .....	<b>11</b>
2.5.3 Uzak Doğu ve Asya’daki GYO gelişimi .....	<b>12</b>
2.5.4 Türkiye’de GYO Gelişimi .....	<b>13</b>
2.6 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Ortaya Çıkış Nedenleri.....	<b>14</b>
2.6.1 Gayrimenkul finansmanı sıkıntısı .....	<b>14</b>
2.6.2 Gayrimenkul yatırım ortaklığında menkul kıymetleştirme .....	<b>16</b>
2.6.3 Yatırım alternatifi arayışları .....	<b>16</b>
2.6.4 Gayrimenkul yatırım ortaklığının sermaye piyasasına olan etkisi.....	<b>17</b>
2.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Amacı .....	<b>18</b>
<b>3. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULUŞU</b> ..	<b>19</b>
3.1 Kuruluş ve Dönüşüm Esasları .....	<b>19</b>
3.1.1 Ani Usulde Kurulacak GYO.....	<b>20</b>
3.1.2 Dönüşüm Şeklinde Kurulacak GYO .....	<b>21</b>
3.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın Türleri .....	<b>22</b>
3.2.1 Öz varlığa dayalı gayrimenkul yatırım ortaklığı.....	<b>23</b>

3.2.2 İpotekli gayrimenkul yatırım ortaklığı .....	23
3.2.3 Karma gayrimenkul yatırım ortaklığı.....	24
3.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ana Sözleşmenin Hazırlanması .....	24
3.3.1 Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş alınması .....	25
3.3.2. Kurucu ortaklıkların taşınması gereken nitelikler .....	25
3.3.3 Lider sermayedara ilişkin özel şartlar .....	26
3.3.4 Ortaklığın unvanı .....	27
3.3.5 Ortaklığın amacı ve konusu .....	28
3.3.6 Ortaklığın asgari sermayesi .....	28
3.3.7 Aynı sermaye taahhüdü .....	29
3.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Kayıtlı Sermaye.....	31
3.4.1 Sermaye piyasası kanunu uyarınca kayıtlı sermaye.....	31
3.4.2 Kayıtlı sermaye sistemine geçiş izni .....	32
3.4.3 Sermaye piyasası Kurulu'na başvuru yapılması .....	32
3.4.4 Kayıtlı sermaye sisteminde çıkma ve çıkarılma .....	33
<b>4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA HALKA AÇIK ANONİM ORTAKLIK STATÜSÜNÜN KAZANILMASI .....</b>	<b>35</b>
4.1 Kurul Kaydının Alınması .....	35
4.2 Kurul Kaydına Başvuru Süresi .....	35
4.3 Hisse Senetlerinin Halka Arzı .....	36
4.4 Halka Arzdan Doğan Sorumluluk .....	37
4.5 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Hisse senetlerinin Borsaya Kotasyonu .....	38
4.6 Kotasyon Başvurusu .....	38
<b>5. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ VERGİLENDİRİLMESİ VE VERGİSEL AVANTAJLARI .....</b>	<b>40</b>
5.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Tabi Olduğu Vergiler .....	40
5.1.1 Katma değer vergisi .....	40
5.1.2 Kurumlar vergisi .....	42
5.1.3 Gelir vergisi .....	42
5.1.4 Damga vergisi .....	43
5.1.5 Emlak vergisi .....	44
5.1.6 Harçlar .....	44
5.1.6.1 Tapu harçları .....	45
5.1.6.2 Bina yapı harcı.....	45
5.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Vergi Avantajları .....	46
5.2.1 Kurumlar vergisi .....	46
5.2.2 Gelir vergisi .....	48
5.2.3 Damga vergisi.....	48
<b>6. İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI MUHASEBE UYGULAMALARI.....</b>	<b>50</b>
6.1 Muhasebe Kayıtları.....	50
<b>7. SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>122</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>125</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>129</b>

## KISALTMALAR

<b>BK</b>	: Borçlar Kanunu
<b>GVK</b>	: Gelir Vergisi Kanunu
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>İMKB</b>	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
<b>UFRS</b>	: Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları
<b>TTK</b>	: Türk Ticaret Kanunu
<b>M</b>	: Madde
<b>SERP</b>	: Sermaye Piyasası Kanunu
<b>GK</b>	: Genel Kurul
<b>SPKR</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>TTSG</b>	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
<b>SPKN</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>KDV</b>	: Katma Değer Vergisi
<b>BKK</b>	: Bakanlar Kurulu Kanunu
<b>KVK</b>	: Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>DVK</b>	: Damga Vergisi Kanunu
<b>TL</b>	: Türk Lirası
<b>A.Ş</b>	: Anonim Şirket
<b>SGK</b>	: Sosyal Güvenlik Kurumu
<b>UCİTS</b>	: Devredilebilir Menkul Kıymet Müşterek Yatırım Fonu Girişimler





## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

Çizelge 5.1 : Kar dağıtım tablosu .....	47
Çizelge 6.1 : Maaş bordrosu .....	67
Çizelge 6.2 : Maaş bordrosu-2.....	69
Çizelge 6.3 : Normal inşaat işletmesi gelir tablosu ....	111
Çizelge 6.4 : GYO işletmesi gelir tablosu .....	116





# İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI VERGİSEL AVANTAJLARI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

## ÖZET

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi 25'nci maddesinde kişilerin konut sahibi olmaları, yiyecek, giyim ve sağlık gibi yaşam standardının bir gereği olduğu ifade edilmektedir. Birleşmiş Milletler bünyesinde de Konut İnşaat ve Planlama Merkezi birimi bulunmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe 1950 yılından itibaren, Anadolu'dan büyük şehirlere yönelik göçler sonucu kentli nüfusun artması sonucu, konut ihtiyacı ivme kazanmış ve kentleşme ile birlikte konut ihtiyacında büyük bir artış olmuştur. İhtiyaçlara cevap vermek için inşa edilmek istenilen gayrimenkul projeleri uzun ve yüksek maliyetli olmasından dolayı bu projelerin finansmanında yaşanan finansal sıkıntılar, bu sıkıntıları uzun vadeli finansal kaynaklarla giderilmek istenmesi ve bağlanılan vergisel avantajlar GYO'ların ortaya çıkmasında rol oynamıştır. Ancak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile ilgili Türkiye'de ilk yasal düzenleme 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nca hazırlanmış faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu tarafında denetlenmesi ve borsada işlem görmesi nedeniyle kolaylıkla paraya çevrilebilir olması, mali tabloların kamuoyuna açıklanması ve alım satım faaliyetlerinin bağımsız ekspertiz şirketlerince değerlendirilmesi GYO'ları daha güvenilir kılmaktadır.

Türkiye'de son yıllarda ekonominin lokomotifine gelen inşaat firmalarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı gibi profesyonel bir şekilde organize olmuş firmalara teslim edilmesi gerekmektedir. Kayıt dışılığın, kalitesiz yapıların, çarpık kentleşmenin önlenmesi açısından GYO'ların teşvik kapsamının genişletilmesi gerekmektedir.

Bu tezin amacı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kuruluşu, işleyişi, vergi avantajları ve muhasebe kayıt işletmelerinin normal inşaat işletmeleri ile GYO'lar arasındaki farklılıklar irdelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** *Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, İnşaat, Muhasebe*



## **IN CONSTRUCTION COMPANY, REAL ESTATE INVESTMENT, TAX ADVANTAGES AND BE RECOGNIZED**

### **ABSTRACT**

It is stated in the Article 25 of Universal Declaration of Human Rights that being landlord is a requirement of life standard like food, clothing and health for individuals. There is also a division within United Nations called Housing Construction and Planning.

In Turkey, housing need has been accelerated since 1950 within the real estate sector due to rural depopulation in Anatolia which has risen urban population. Urbanisation paved the way for rising housing need.

Financial problems to subsidise real estate projects since this kind of projects are long and cause high costs, desiring to compensate such problems through long term financial sources and provided tax benefits play role in the emergence of REITs. Activities of REITs are followed and inspected by Capital Markets Board (CMB). However, first legislative regulation in Turkey regarding real estate investment trust (REIT) was prepared in 1995 by CMB. It makes REITs more reliable as they are traded at the stock exchange so that they can easily be monetized, financial statements are declared to the public and purchasing operations are evaluated by independent expert companies.

Construction companies in Turkey, which has become the engine of the economy in recent years, should be handed over to professionally organized REIT firms. REITs' incentive scope should be extended to prevent informality, poor quality construction and unplanned urbanisation.

The aim of this dissertation is to scrutinize the difference between REIT and regular construction enterprise in terms of establishment, functioning, tax advantages and accounting recordings

**Keywords:** *Real Estate Investment Trust, Build, Accounting*



## 1.GİRİŞ

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi 25'nci maddesinde kişilerin konut sahibi olmaları, yiyecek, giyim ve sağlık gibi yaşam standardının bir gereği olduğu ifade edilmektedir. Türkiye'de gayrimenkul sektöründe 1950 yılından itibaren, Anadolu'dan büyük şehirlere yönelik göçler sonucu kentli nüfusun artması sonucu, konut ihtiyacı ivme kazanmış ve kentleşme ile birlikte konut ihtiyacında büyük bir artış olmuştur. Dünyada Gelişmiş ve gelişmekte olan bütün ülkelerin temel sorunu olan konut açığının giderilmesi için Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şeklinde kurulan işletmelere devletler tarafında vergi avantajları sağlanarak teşvik etmeye çalışılmıştır. Ülkemizde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin ilk yasal düzenleme, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafında 1995 yılında hazırlanmıştır. İlk GYO Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş unvanı ile 12.01.1996 tarihinde kurulmuştur. Ülkemizde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneğinin (GEYODER) resmi web sitesinde alınan 2016 verilerine göre toplam 31 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şeklinde kurulan firmalar vardır. Dünyadaki örneklerine benzer bir şekilde Kurumlar Vergisi, Damga Vergisi ve kar dağıtımlardaki Gelir Vergisinden istisna edilmişlerdir. Yapılan projelerin büyük çapta ve karlı projeler olmalarından özellikle konut satışlarının temelde satışına başlanması hem alıcı hem satıcı kendilerini güvence altına almak istemeleri nedeni ile yapılan satışlara ilişkin taşınmaz vaadi sözleşmesi düzenlemek istemektedirler. Özellikle sözleşme damga vergisi düzenlenen sözleşmenin nüshasına bağlı olarak artmaktadır. Damga Vergisi (Binde 9,48), Kurumlar Vergisi %20 ve kar dağıtımında Gelir Vergisi %15 oranında vergi avantajı sağlamaktadır.

İnşaat işletmelerinde esas faaliyet konularını oluşturan bir inşaatın tamamlanması bir takvim yılından daha uzun sürebilmektedir. Bu durum, işletme faaliyetinin, bir takvim yılı olan muhasebe dönemi içinde finansal tablolara alınmasında bazı sorunlar yaratmaktadır. Bu sorunların başında inşaat yapım sözleşmesine ilişkin hâsılatın gelir tablosuna alınmasının ne zaman ve nasıl olacağı, dolayısıyla kar/ zarar hesaplanması gelmektedir. İnşaat işletmeleri açısından inşaat sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde iki temel yöntem vardır.



- a) Tamamlanmış Taahhüt Yöntemi
- b) Tamamlanma Yüzdesi Yönetimi'dir

Bu tezde ele almış olduğumuz yöntem tamamlanmış taahhüt yöntemidir. Tamamlanma yüzdesi yöntemine değinilmemiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 42. Maddesinde, birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarım işlerinde kar veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak yine o yıl beyannamesinde gösterilir denilmektedir. Tamamlanmış taahhüt yöntemi ile tutulan kayıtların dezavantajları özellikle satışlarda KDV oranı %1 ve %8 mal ve hizmet alımlarında ise KDV oranı %18 ile yapmalarından ve inşaatın bitimi birden fazla yıla sirayet etmesine bağlı olarak indirimli oranda KDV İdareleri'nin tahsili için işin bitimini, kar ve zararın tespitinin yapılmasını beklemeleri gerekmektedir. Buda inşaat işletmelerinin KDV alacakları uzun bir zaman beklemeleri demektir. İnşaat projelerinin maliyetli projeler olduğu için ülkenin içinde bulunduğu ekonomik etkenler, piyasa risklerinden dolayı satışların istenildiği hızda gerçekleşmediği zaman işletmeler ekonomik olarak olumsuz etkilendikleri görülmektedir. Vergi Usul Kanunlarınca Tamamlanma yüzdesi yöntemi kabul ederek dönem sonlarında tamamlanma yüzdesi oranında vergilendirilmesi hem devletin vergi alacağının gecikmemesi ve inşaat işletmelerinde KDV iadeleri için işin bitimini beklememiş ve finansal sıkıntılar yaşamayacakları kanısındayım.

## **2. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI**

### **2.1 İnşaat Kavramı Ve İnşaat İşletmeleri**

Genel anlamda inşaat; bir arazi veya arsa üzerine anahtar teslim veya karkas betonarme yapı olarak inşa edilmesi faaliyeti olarak tanımlanabilir. (Uslu, 2012)

İnşaat işletmeleri gerçek veya tüzel kişilikler tarafında kurulan ve faaliyet alanı ana sözleşmelerinde işgal konusu inşaat ile ilgili faaliyetler olan ve bu şekilde kurulan işletmelerdir.

#### **2.1.1 İnşaat kavramı**

Çalışma bakanlığınca hazırlanan ve 15-16-1983 tarih ve 83/6686 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilen İş Kolları Tüzüğü'nde ise inşaat; bina, yol, köprü, demiryolu, tünel, metro, kanalizasyon, liman, dalgakıran, havuz, istihkam, havaalanı, dekovil, tramvay yolu, spor alanlarının yapımı gibi her çeşit yapıcılık işleri ile bunların etüt, proje, araştırma, bakım onarım ve benzeri işler olarak açıklanmıştır. (Şenlik, 2013)

Kamu İhale Kanunu'na göre inşaat kavramı bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, alt yapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma ve dekapaj gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, imalat, ihzarat, nakliye, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, çevre düzenlenmesi, sondaj, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işleri sonucu ortaya çıkan yapı olarak tanımlanmaktadır. (Yabancı, 2014)

#### **2.1.2 Menkul ve menkul olmayan inşaatlar**

Geçici bir faaliyet ve hizmeti ifa etmek için faaliyetin sonunda yapılan Yapı'yı kaldırmak şartıyla geçici bir süre için meydana getirilen inşaatlara menkul inşaat denilmektedir. Menkul inşaata örnek olarak; kulübeleri, barakaları, yazlık sinema ve

tiyatro sahnelerini, panayırarda inşa olunan tezgâhları, bayramlar nedeniyle inşa olunan tribünleri gösterebiliriz. Menkul inşatta tapu işlemlerine de gerek yoktur. (Kızılot, 2008)

Bu tür inşaatlar arsa ve araziler üzerinde faydalı ömrü ve daha fazla uzun süreli kalmak üzere inşa edilen ve ekonomik değer taşıyan varlıklara menkul olmayan inşaat denilmektedir. (Şenlik, 2013) Bu tür inşaatlara örnek olarak; Ev, apartman, işyeri, fabrika binası, hastane, okul, spor tesisleri, yol, köprü baraj. (Akın, 2010) Gibi yapıları örnek olarak gösterebiliriz.

## **2.2 Vergi Hukuku Yönünden İnşaatlar**

İnşaat işleri, arazi veya arsa altyapısı üzerine hammadde ve işçilik kullanılarak bir bina inşa edilmesi eylemi ile gerçekleşen bir üretim sürecidir. İnşaat işleri, inşaat faaliyetleri, iki farklı türde sürdürülmektedir. İnşaat işleri; (Çatıkkaş ve Şuekinçi, 2013) Başkalarının hesabına yazılı veya sözlü bir taahhüde bağlı olarak yapılması, özel inşaat yapan işletmeler kendi nam ve hesaplarına konut veya işyeri şeklinde inşaat yapmak üzere faaliyette de bulunurlar. (Gürçay, 2015)

### **2.2.1 Özel inşaatlar**

Vergi Hukuku açısından özel inşaatlar; üretmiş olduğu kat, daire veya işyeri gibi yapıları satmak veya kendi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapılan inşaatlardır. (Uslu, 2012)

Özel inşaatlar yapılış amacına göre iki 'ye ayırabiliriz; kendi ihtiyaçlarında kullanmak için de inşa edebilir veya satarak kar elde etmek içinde inşaat inşa edebilir.

Bu inşaatların kimin arsasının üzerinde inşa edildiği önemli olmamaktadır. Arsa, inşaatı yapanın kendi mülkü olabileceği gibi kiralanmış ya da işgal edilmiş bile olabilir. Arsa sahibinin kimliği de inşaatın özel inşaat olma özeliğini değiştirmez. Özel inşaatlar inşaat sahibince yapılabileceği gibi, başkalarıyla 'da anlaşarak yapıyı inşa edebilir. (Yabancı, 2014)

### **2.2.2 Taahhüt şeklindeki inşaatlar**

Taahhüt işleri kendi nam ve hesabına değil' de, başkasının yani gerçek veya tüzel kişiler adına karşılıklı anlaşarak sözleşmeli veya sözleşmesiz olarak asıl işverenin

istekleri ve direktiflerine uygun olarak inşa edip teslim edilmesi olarak tanımlayabiliriz.

Taahhüt şeklindeki inşaatlar, hizmet işletmeleri kabul edilirler. (Yereli, Kayalı, ve Diğ. 2011) Vergi Hukuku yönünden inşaat ve onarım işlerinin taahhüt edilmesi BK'nın 355. Maddesindeki istisna akdinin tanımına tamamen uygundur. Bu madde ile istisna akdi, Müteahhit ve iş sahibi tarafında vermeyi taahhüt eylediği satım sözleşmesinde alıcının borcu karşılığında bir şeyin imalini iltizam eder" şeklinde tanımlanmıştır. (Kızılot, 2008) Yüklenici yapımını üstlenmiş olduğu ve inşa ettiği yapıdan pay aldığı faaliyet türüdür. Yapı işi yaptırana aittir. İnşaat taahhüt işleri başladığı yılda bitirilebileceği gibi bazen bir yıldan fazla süre bilmektedir. Başlandığı yılda bitirilemeyen ve bir sonraki yıla sarkması neticesinde bu tür inşaat işlerine yıllara yaygın inşaat işi olarak adlandırılmaktadır.

Yıllara yaygın inşaat faaliyeti Vergi Kanunlarımızda özel bir vergilendirme rejimine tabi tutulmuştur. 193 sayılı GVK 42.madde de belirtildiği gibi kar veya zarar için fiilen bittiği yılın beyannamesinde gösterilir. (Çatıkkaş ve Şuekinici, 2013)

### **2.3 İnşaat Sektöründe Faaliyet Gösteren İşletmeler**

İNŞAAT işletmeleri kuruluş aşamasında özel inşaat işletmeleri ve taahhüt işletmeleri şeklinde kurulurlar. Özel ve taahhüt şeklinde faaliyete bulunan işletmeler hem özel inşaat hem de taahhüt yapı işleri yapabilmektedirler. Hatta faaliyet kapsamında yapı malzemeleri' de satabilmektedir. Özel ve taahhüt işlerini bir arada yapan veya yıllara sari inşaat iş yapan firmalar muhasebe kayıtları çeşitli karşılık ve mağduriyet içeren durumlarla karşılaşmaktadır. İnşaat işlerinin kapsadıkları alanları vergileme farklılıklarına göre genel başlık ile sınıflandıracak olursak şöyle bir şekil oluşturabiliriz. (Türüng, 2006)

#### **2.3.1 Taahhüt işletmeleri**

Bu tür işletmeler belirli bir inşaat işinin önceden belirlenmiş plan, proje, şartname çerçevesinde yüklenen; yüklenilen bu işi iş sahibinin kontrolü altında gerçekleştirip, iş sahibine beğendirildikten sonra teslim eden işletmelerdir.

Bu işletmelerin, iş sahasının belirlenmesinde en ufak bir etkileri söz konusu değildir. Diğer bir ifadeyle bu tür işletmeler; inşaat yapılacak alan arsa veya arazi gibi

unsurların seçiminde söz sahibi değildir. Bunlar iş sahibi tarafından daha önceden belirlenmiş alanlara istenilen koşullara uygun olarak iş yapmakla mükelleftirler. (Uslu, 2012)

### **2.3.2 Özel inşaat (yap-sat) işletmeleri**

Özel inşaat faaliyeti; Ticari faaliyet alanları ve genelde bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için konut üretip belli bir kar elde ederek satış faaliyetlerinde bulunurlar. Bu işletmeler ürettikleri yapıları kendi adlarına ve satmak üzere inşa ederler. Diğer bir ifade ile esas faaliyet konuları bina, iş yeri inşa edip satmak olduğundan, özel inşaat faaliyetinde bulunan işletmeler üretim işletmesi niteliği taşıması nedeniyle üretmiş oldukları mamullerin (daire, kat, dükkân, iş yeri) satış ve pazarlama sorumluluğu da kendilerine aittir. Özel inşaat işletmeleri inşaat işinin devam ve yapının bitimine kadar geçen süreçte bu işle ilgili yapılan tüm giderler yarı mamul olarak kayıtlara alınır işin bitiminde ise mamuller hesabına kayıt edilir. Yapsat şeklinde faaliyet yürüten işletmeler kar ve zararı belirleme işlemi yapının tamamlanmış olması yeterli değildir. Mevcut karın veya zararın belirlenebilmesi için üretmiş oldukları yapıların satışlarını gerçekleştirdikten sonra ortaya çıkmaktadır.

Bunun yanında esas faaliyeti inşaat üretimi olmakla birlikte kişiler veya işletmeler kendi faaliyetlerini, yürütmek için konut, ofis ve üretim binaları inşa edebilirler. İnşa edilen bu yapılar satmak ve kar elde etmek için yapmadıklarından özel bir vergileme sistemine de tabi değildirler. (Akın, 2010)

### **2.3.3 Taşeron işletmeleri**

İnşaat işleri oldukça uzmanlık ve deneyim gerektiren işler sınıfına girmektedir. Genel olarak bir müteahhidin inşaatın bütün işleri ve detayları konusunda uzmanlaşmış olması beklenilmemektedir. Bunu içindir ki müteahhitler, yapımını üstlendikleri inşaatların belli bir bölümünü ya da bölümlerini o konuda uzmanlaşmış diğer firmalara yaptırmak zorunda kalabiliyor. Bu bağlamda bir inşaat işinin belirli bir kısmını yapan ikinci derece müteahhit veya inşaat firmalarına “taşeron” denilmektedir. Taşeron işletmeleri ciroları ve çalıştırdıkları personel sayıları bakımından küçük işletmeler olabildikleri gibi daha büyük rakamlara ulaşan inşaat firmaları da olabilirler. İşin boyutu veya süresi bakımından bazı durumlarda taşeron firmalarla anlaşmak müteahhitler açısından çok daha ekonomik olabilmektedir. Konularında uzman taşeronların verimlilik düzeyleri yüksek, maliyetleri düşük bir iş

çıkarmaları mümkündür. Dolayısıyla müteahhit/ yüklenici açısından işin bir bölümünü veya bölümlerini taşeronlara devretmek suretiyle maliyetlerini düşürmesi ve karlılığını arttırması mümkündür. (Yabancı, 2014)

## **2.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

GYO'lar SPK tarafında ilgili Tebliğde belirtilen projeleri gerçekleştirmek için kurulan özel bir portföy yönetim şirketleridir. (Coşkun, 2010)

GYO'lar genelde üstlenmiş oldukları gayrimenkul projeleri büyük ölçekli projeler olması ve bu projeleri inşa etmek için güçlü ve yeterli finansman kaynaklara ihtiyaç vardır. Ülkemizde bu denli sermaye birikimine sahip firmaların az olması sebebi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklık şeklinde kurulan firmalar hisse senetlerini halka arz ederek toplamış oldukları kaynaklarla finansman kaynaklarındaki sıkıntıları gidermeyi hedeflemektedirler.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kurumlar Vergisinden istisna tutularak gayrimenkul sektörü içinde popülitesini artırarak, daha çok teşvik edilmesini sağlamış ve sektör içindeki kayıt dışılığı azaltarak kurumsallaşmaları sağlamıştır. ABD'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları elde edilen karın %90 dağıtmak zorunluluğu varken, ülkemizde bu denli bir kar dağıtım zorunluluğunun olmamasının amacı elde edilen karları şirkete tutarak güçlü bir finansal yapıya ve hızlı büyüme potansiyeli yakalamaları hedeflenmiştir. (Hayta, 2009) Ayrıca GYO'lar kurumlar vergisinden kaçınmak için tasarlanmış özel bir yapısı vardır. (Scott ve Zaman, 1995)

### **2.4.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tanıtılması**

SPK'lu tarafından düzenlenen GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, geliri Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md.5/1-d-4)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esas Tebliğ'ine göre özel olarak düzenlenmiş, halka açık anonim şirketlerdir. (Özdemir, 2015)

GYO'nun ekonomik anlamda işlevleri

-Halka açık olmalarından ve sürekli denetlenmelerinden dolayı kayıt dışılığın azalmasında önemli rol oynar.

-Halka arz yoluyla sürekli finans kaynakları elde etmeleri sayesinde finansal sıkıntısı yaşamamaları projelerinde süreklilik arz etmektedir. Bu sayede ekonomiyi canlı tutmaktadır.

-Yeni geliştirilen projeler İmar Kanununa uygun olarak inşa edilmesi şehirleşmedeki en önemli sıkıntı olan çarpık kentleşmenin önlenmesinde büyük bir katkı sağlamaktadır.

Yatırımcı açısından baktığımızda, özellikle likiditenin ön plana çıktığı görülmektedir. GYO'nun hisse senetlerinin borsada işlem görmesi zorunluluğu olması nedeniyle klasik bir gayrimenkul yatırımına göre çok daha kolaylıkla paraya çevrilebilir. Güvenlik açısından, ülkemizdeki yatırımcılar ya da bireyler için gayrimenkul yatırımı her zaman tercih edilen bir seçenek olmuştur. Bu nedenle yatırımcılar tarafından bu tür yatırım araçlarının talep görmesi beklenmektedir. GYO'nun tüm faaliyetleri SPK tarafından izlenmekte ve denetlenmektedir. (Bal, 2011)

#### **2.4.2 Gayrimenkul yatırım ortaklarının avantajları**

Gayrimenkul şirketlerinin açık GYO şeklinde mi yoksa özel gayrimenkul şirketi şeklinde mi örgütlenmesi gerektiği ABD'de tartışılan konulardandır. Özellikle GYO sektörünün hisse senetlerindeki düşüş dönemlerinde tartışma önem kazanmaktadır.

Halka açık GYO'ların temel avantajı uzun dönemde daha düşük sermaye maliyeti sağlamasıdır. Bilindiği gibi bir şirketin sermaye maliyeti, riskinin bir fonksiyonudur. Yatırımcının bu yatırımdan beklediği getiri de onun sermaye maliyetini ifade etmektedir. Risk üç temel unsurdan oluşmaktadır. Piyasa riski, sektör riski ve proje riskidir.

Piyasa riski, enflasyon ve piyasa faiz oranları gibi bütün yatırımları etkileyebilecek genel bir risktir. Sektör riski, bu analizde gayrimenkul sektörünün taşıdığı riskleri içermektedir. Proje riski ise, gayrimenkul projelerine yatırım yapmaktan kaynaklanan riskleri ifade etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketlerinde yalnızca genel bir risk olan piyasa riskine maruzdur. Zira GYO Portföyünü çeşitlendirerek proje riskini, halka açık olmasından dolayı yatırımcısının gayrimenkul sektörü yanında diğer sektörlere yatırım yapması nedeniyle de sektör

riskini elimine etmektedir. Dolayısıyla, bir GYO yatırımcısı sadece piyasa riskini taşıyacaktır. (Çolak ve Alıcı 2001) Yanı sıra aşağıda sayılan avantajlarda sağlamaktadır.

-Likidite: GYO hisse senetlerinin Borsa'da işlem görmesi nedeniyle yatırımların kolaylıkla paraya çevrilebilme imkan mevcuttur.

-Güvenlik: GYO'ların gayrimenkullere yaptıkları yatırım tasarruf sahipleri açısından güvenli bir yatırımdır, GYO'ların faaliyetleri SPK'ca izlenmekte ve denetlenmektedir.

-Şeffaflık: GYO'lar faaliyetlerinin sonuçlarını aylık, üçer aylık ve yıllık rapor ve mali tablolar ile kamuoyuna açıklamakta, GYO'ların alım ve satım fiyatları ile kira değerleri bağımsız ekspertiz şirketlerince tespit edilmektedir. Buda yatırımcı açısından almış olduğu gayrimenkulün gerçek piyasa değeri hakkında bilgi sahibi olmasını sağlamaktadır.

-Performans: Halktan toplanan paralar uzman kişiler aracılığı ile yönetilmekte, yatırımcılar tek başlarına satın alamayacakları gayrimenkullerin getirilerine bu yolla ortak olabilmektedir.

-GYO'lar Gayrimenkul sektörüne kurumsallaşmasında önemli rol oynamaktadır.

-Hayat sigortası ve özel emeklilik fonları alanlarında yeterince gelişme kaydedememiş olan Türkiye'de bankaların' da gayrimenkul mülkiyetlerine sınırlamalar getirmiş olması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını kurumsal gayrimenkul yatırım alanında öne çıkarmaktadır.

-GYO'nun Kurumlar Vergisinden istisna olmalarının yanı sıra kazançlardaki gelir vergisine ilişkin oran sıfır olarak tespit edilmiştir.

-Deprem sonrasında, GYO'ların portföylerin' de yer alan sigortalı ve yüksek kaliteli gayrimenkuller daha çok önem kazanmıştır.

-İMKB'deki GYO'nın 2005 yılından itibaren UFRS bazında finansal raporlamaya geçmiş olmaları özellikle operasyon' el performanslarının şeffaflığını artırarak firmaların yatırımcılar tarafından daha iyi takip ve analiz edilmesine olanak sağlayacaktır.



-Likit ve çeşitlendirilmiş portföy yapıları ile profesyonel ve şeffaf bir yönetim anlayışına sahip olan GYO'ların, önümüzdeki yıllarda gayrimenkul sektörünün yüksek ölçüde faydalanacaklarına inanılmaktadır. (Bal, 2011)

## **2.5 Dünyada ve Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Gelişimi**

Uluslararası düzeyde de konut ihtiyacı insanların en temel haklarından sayılmaktadır. Hatta İnsan Hakları Evrensel Beyanname'si'nin 25'nci maddesinde kişilerin konut sahip olmalarının yiyecek, giyim ve sağlık gibi yaşam standardının bir gereği olduğu ifade edilmektedir.

Birleşmiş Milletler bünyesinde bir konut, inşaat ve planlama merkezi bulunmaktadır. Bu merkez genel olarak araştırma yapmak üzere kurulmuş olup faaliyetlerini bu çerçevede yürütmektedir.

GYO'lar Türkiye'de yeni gelişmelerinden ve asıl yükümlülüklerini yerine getirememelerinden dolayı geliştirici olarak görülmektedirler. Dünyada GYO'lar finansman yaratan şirketler olarak görülürken Türkiye piyasasında gayrimenkul geliştirici olarak iş yapmaktadır. (Mert, 20112)

### **2.5.1 Amerika Birleşik Devletleri'nde GYO gelişimi**

Amerika Birleşik Devletleri'nde geçerli olan hukuk sistemi Common Law'a adıyla iş ortaklıkları 19. Yüzyılda çeşitli yatırım faaliyetlerinde kullanılmış ve büyüyen gayrimenkul endüstrisinden kazanç sağlamak için The Massachusetts Trust adıyla ilk örgütlenmeler ile gündeme gelmiştir. (Kaçıra, 2009) Gayrimenkul yatırımlarından doğan kaynakları, varlıkları ve gelecekte elde edecekleri gelirleri karşılık göstermek borçlanma senedi ihraç etmeleri ile ilgili düzenlemeler çerçevesinde birçok sektöre yatırım yapan firmalar ve kişiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı aracılığıyla gayrimenkul projelerine sermaye piyasası işlemleri aracılığıyla yatırım yapmaları sağlanmış ve bu sayede sektöre kaynak sağlanmaya başlanmıştır. (Yelgen, 2010) ABD'de GYO'lar ilk olarak Massachusetts Eyaletinde, anonim şirketleri gayrimenkul edinmelerini kısıtlayan eyalet kanunlarına tepki göstermek amacıyla ortaya çıkmıştır. Tasarruf sahiplerinin gelir getiren gayrimenkullere yatırım yapmasına olanak sağlamak için kurulmuşlardır.

İlk olarak Amerika’da uygulanmaya başlanan GYO’ların kuruluş ve yapısal biçimleri Dünya’nın pek çok ülkesinde aynı şekilde uygulanmaktadır. (Mert, 2012) ABD’de GYO sanayinin önemli büyüme dönemi 1960’li yılların başında meydana gelmiştir. Bu büyüme temel olarak ipotekli ortaklıkların popüler olmasından kaynaklanmıştır. (Akçay, 1999) ABD Başkanı Eisenhower tarafında kongreye getirilerek kabul edilen bu yeni kurumlar tarafında gayrimenkul gelişmesini teşvik etmek için bazı avantajlar sağlanmış ve kamuoyunun bu yeniliğe olumlu tepki vermiştir. Ancak GYO’lar 1973-1974 krizinde başarısız olmuş ve GYO sektördeki ilgisini kaybetmiştir. (John, 2009)

### **2.5.2 Avrupa Birliği’nde GYO gelişimi**

Avrupa Birliği, 20.12.1985 tarihinde yayınladığı ve kısaca UCITS (Devredilebilir Menkul Kıymetlere Yatırım Yapan Kolektif Yatırım Kuruluşlarına ilişkin Kanun) Yönergesi olarak ifade edilen direktifle yatırım fonları ve yatırım ortaklıkları gibi müşterek yatırım amacı ile kurulan yapıları tanımlamış ve işleyiş esaslarını düzenlemiştir.

UCITS’ler genel olarak, asıl amacı tasarruf sahiplerinden toplanan kaynakları devredilebilir menkul kıymetlere, riskin dağıtılması ilkesi kapsamında kolektif yatırım yapmak olan ve paylarını, pay sahiplerinin talebi üzerine, doğrudan veya dolaylı olarak kuruluşun sermayelerinden geri alan veya ödeyen payları halka arz edilen kuruluş olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, paylarını devredilebilir menkul kıymetlere yatırmayan ve kapalı türlü müşterek yatırım kurumları UCITS kapsamına girmektedir. GYO’larla birlik düzeyinde özel bir düzenleme mevcut olmadığı için her üye ülkenin bu konuda serbestçe düzenleme yapma yetkisi vardır.

#### **2.5.2.1 Avrupa Birliği ülkelerinde bir örnek Almanya**

GYO’larının Kıta Avrupası’ndaki gelişmesine bakacak olursak, Birinci Dünya Savaşı’ndan sonra Sanayi’sini güçlendirme çabaları içine giren Almanya’nın ihtiyaç duyduğu ve dışarıdan borçlanmak istemediği büyük sermayeyi elde etmek için yatırım ortaklıklarından yararlanma isteğini görürüz. Amerika ve İngiltere’deki başarılı uygulamaların örnek alındığı ilk yatırım ortaklığı 1923 yılında sermaye birliği şeklinde kurulmuştur. Burada da amaç, tıpkı Amerika’da GYO’larının ortaya çıkışında olduğu gibi Kurumlar Vergisinden kaçınmak olmuştur. (Susar, 2004)

Yatırım ortaklıkları Almanya finans piyasaları içinde önemli bir yere sahip olmuş ve gelişmekte olan bir kurum olması nedeni ile yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duymuş ve

Yatırım Ortaklıkları Kanunu'nda önemli değişiklikler yapmıştır. Bu düzenlemeye göre de, yatırım ortaklıkları anonim ortaklık ya da limitet ortaklık olarak kurulabilecekler, portföylerin' de menkul yâda gayrimenkul değerler bulundurabileceklerdir. Bu değerde oluşan portföy, ortaklık adına ve yatırımcılar hesabına riskin dağıtılması ilkesiyle yönetilecek ve bu güvenilir olan yönetici ortaklığa bırakılacaktır. Yönetici ortaklığın görevi; riskin dağıtılması ilkesini de göz önünde bulundurarak, gelir elde etme amacına uygun olarak, kazançlı yatırımlar yapmak, gelir getiren bir portföy oluşturmak ve bu portföyü işletmektir. Ortaklığın malvarlığı ise portföy' den tamamen bağımsızdır. Bağımsızlıkla amaçlanan, ortaklığın ekonomik olarak zarar görmesinden yatırımcıların etkilenmesini engellenmektedir.

Almanya yatırım ortaklıklarının çarpıcı ve farklılık arz eden diğer bir yanı ise, portföyü yöneten ortaklığın yanında portföy bankasının bulunmasıdır. Güçlü bir devlet bankası olması gereken bu banka, portföyün denetimini yapmakta, her türlü tasarruf işlemi için onayı gerekmektedir.

Almanya yatırım ortaklıkları portföylerin 'deki gayrimenkullerin en az yılda bir kez değerlemesini yapacak bağımsız bir bilirkişi kuruluna sahip olmak zorundadırlar. Bu kurul gayrimenkullerin alımı ve devirlerde işlemin değerlemesini yapacaklardır. (Kaçıra, 2009)

### **2.5.3 Uzak Doğu ve Asya'daki GYO gelişimi**

Asya ülkelerinde GYO'lar ilk olarak 2001 yılında Singapur ve Japonya'nın liderliğinde kurulmuştur. Daha sonra Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tayvan, Malezya ve diğer Asya ülkelerine yayılmaya başlamıştır. Asya ülkelerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı işleyişi 2005 yılı içinde olumlu başarılar elde etmiş ve Asya ülkelerindeki inşaat yapı piyasalarına ve uluslararası GYO şirketlerinde yatırım yapılabilir bir avantaj sağladığı gibi GYO'lar açısında uzun vadeli fon elde etmelerine olanak sağlanmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Japonya'da Mart 2001'de bir kabul sistemiyle Tokyo Menkul Kıymetler Borsası işlem görmeye başlamış, Singapur ise Temmuz 2002 yılında Menkul Kıymetler Borsasında işlem görmeye başlamıştır. (Mert, 2012)

#### 2.5.4 Türkiye’de GYO Gelişimi

Ekonomik olarak gelişmekte olan ülkelerde sermaye birikiminin yetersiz olması en önemli sorunlardan biridir. Öte yanda ekonomileri gelişmiş ülkelerin mali piyasalarını etkin bir şekilde kullanarak gelişmişlik sağlamışlardır. Türkiye’de ise mali piyasaların gelişmemesinin en büyük nedeni ekonomik istikrarsızlık ve yüksek enflasyon olmuş bu nedenle kendisinden beklenen fonksiyonu yerine getirememiştir. Türkiye’de gelişmiş ülke uygulamalarının aksine gayrimenkul alımı daha çok öz kaynaklardan sağlanan finansman ile gerçekleştirmektedir. Gelişmiş ülke ekonomilerinde ise gayrimenkul yatırımlarının büyük bir kısmı kurumsal sermaye tarafında ve genellikle de sermaye piyasası araçlarıyla yapılmaktadır. (Sayan, 2007)

Türkiye’de gayrimenkul sektörünün gelişimi, özellikle 1950 yılından sonra Anadolu’dan büyükşehirlere yönelik göçler sonucu, kentli nüfusun artması ile ivme kazanmıştır. Kentleşme ile beraber konut ihtiyacında büyük ölçüde artış olmuştur. Gayrimenkul sektörü 1999 yılı Ağustos ayında ve 2000 yılı Kasım ayında meydana gelen iki büyük deprem nedeniyle eskiye göre daha fazla bilinçlenmiş, kurumsal ve kalitesini ispat etmiş firmaların öne çıkmasına neden olmuştur. 29.06.2001 tarihinde kabul edilen 4708 nolu Yapı Denetim Kanunu sektörün daha disiplinli çalışması bakımından umut vaat ederken, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz tüm sektörleri olduğu gibi özellikle ekonomimizin birçok sektörü için lokomotif sektör özeliği taşıyan gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. (Yetgin, 2006) Ekonomik istikrarsızlık, sosyal güvencenin yetersiz olması, hazine arazilerini de gecekondulaşmanın artması ve beraberinde çarpık kentleşme sonucunu doğurmuştur. Çarpık kentleşmenin sebep olacağı felaketler ve yaşanan doğal afetler kendisini çok acı bir şekilde göstermiştir.

Tüm bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkul yönetiminin ciddi ve konusunda uzman kişi ve kurumlarla yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarının yüksek maliyetli ve ciddi vergi yükünü beraberinde getirmesi ve bunun karşılanması için en yaygın yöntem olan banka kredilerinin, geri ödemelerinin ve faiz yükünün yüksek oluşu yatırımcıları bu uygulamada uzaklaştırmaktadır. Bunun çözümü gayrimenkullerin kurumsallaştırılmasında ve gayrimenkul kıymetleştirilerek finansman sorununun aşılmasında yatmaktadır. Bu noktada devreye GYO’lar Girmektedir. (Kaçıra, 2009)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin ilk yasal düzenleme, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafında 1995 yılında hazırlanmıştır. (Oy, 2010) İlk GYO Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş unvanı ile 12.01.1996 tarihinde kurulmuştur. (Mert, 2012) 1997 yılından sonra Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmeye başlamışlardır. (Oy, 2010)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ülkemizde çok uzun bir geçmişe sahip olmamasından dolayı tam anlamıyla organize olamamışlar ve bu organizasyon eksikliğinden kaynaklı olarak bir takım sorunlarla karşı karşıya kalmaktadırlar. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın en önemli sorunlarından biri olan enflasyonist piyasa ve faiz oranlarının yüksek oluşu nedeni ile uzun vadeli kredilerin kullanımına imkan vermemektedir. Son yıllarda ekonominin büyümesinde öncü durumda ve önemli katkısı olan gayrimenkul sektörü, faiz oranlarının ve enflasyonun düşmesi ile birlikte portföy yapılarında olumlu yönde değişmektedir. Ernst ve Young tarafından yayımlanan küresel GYO Raporu 2007' de Türkiye, yüzde 24.33'lük toplam getiri oranıyla 15 ülke içinde 9. sırada yer aldı. Söz konusu getiri oranı ile Türkiye sıralamada ABD, Hollanda, Belçika, Hong Kong, İngiltere gibi ülkeleri geçti. (Kaçira, 2009)

Türkiye'de GYO'ların gelişmesinde, kurumsal yönetim ve vergilendirme konularında yapılan düzenlemelerin büyük payı olmuştur. Gayrimenkul sektöründe büyümeyi teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi istisnası, bu finansman modeline olan ilgiyi hızla arttırmıştır. (Özdemir, 2015)

## **2.6 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Ortaya Çıkış Nedenleri**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ortaya çıkmasındaki temel etkenler gayrimenkul yatırımdaki hukuki kısıtlamalar, gayrimenkulün genel yapısı, gayrimenkul finansmanında yaşanan sıkıntılar, sabit yatırımlar olan gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesine duyulan ihtiyaç, alternatif bir yatırım arayışının ortaya çıkartılmak istenmesi ve bunlarla birlikte sermaye piyasasının geliştirilmesine çalışılması olarak sıralanabilir. (Mert, 2012)

### **2.6.1 Gayrimenkul finansmanı sıkıntısı**

Gayrimenkul sektöründe var olan bir sorun finansman kaynak sıkıntısıdır. Konut, toplu konut, iş merkezi, otel, turistik tesis, baraj, otoyol, köprü, hastane, okul, kamu

hizmet binaları inşası gibi gayrimenkule dayalı faaliyetlerde bulunan kurumsal ya da bireysel girişimciler, projelerini gerçekleştirmek için mali kaynağa ihtiyaç duyarlar. İhtiyaç duyulan bu kaynak genellikle borçlanarak yapmak isterler. Bunun amacıyla, yapımını üstlendiği projeleri yapıp tamamlamak için gerek duyduğu kaynağı en uygun şekilde temin etmektedir.

Finansman kaynaklarına baktığımızda, esasta tek bir fon kaynağı vardır. O da hane halkı geliridir. Ancak, hane halkı doğrudan fon transferi yapamaz. Hane halkı elindeki kaynakları ekonomideki diğer sektörlerle transfer eder, bu sektörler de hane Halkı'ndan topladıkları kaynakları ya doğrudan doğruya yatırımlara yönlendirir ya da fon ihtiyacı olanlara arz ederler. Toplanan kaynağın doğrudan yatırımlara yönlendirilmesi sağlanan fonun maliyetini düşürmekte, finans kuruluşlarından kredi almak suretiyle finansman ek faiz yükü getirdiğinden kaynak maliyetini yükselmektedir. Dolayısıyla, girişimciler veya yatırımcılar tarafından hane halkının elindeki fonları doğrudan yatırıma kanal ize etmek suretiyle ucuz kaynak sağlayan kuruluş veya araçlar tercih edilmektedir.

Gayrimenkul projeleri maliyetli ve genelden bir yıldan fazla süren projeler olmalarından dolayı kar ve zararın tespiti ancak inşa etikleri gayrimenkullerin satışının gerçekleşmesinden sonra olmaktadır. Bu denli maliyetli gayrimenkul projeleri finansmanı için genelde tercih edilen ve kullanılmak istenilen kaynak uzun vadeli olması tercih edilir. Ancak piyasa şartları bunun tam tersi işleyerek kısa vadeli fon arz edilmektedir. Diğer bir ucuz fon toplama biçimlerinden biri halka açılarak hisse senedi ihraç yoluyla kaynak toplamaktır.

GYO'ları gayrimenkul piyasasında var olan sıkıntıları mümkün olduğunca giderecek ve ihtiyaçlara azami ölçüde cevap verecek şekilde tasarlanmıştır. Yapılan hukuki düzenlemeler ile, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı SPK Mevzuatlarına uygun olarak ve halka açık ortaklık şeklinde kurulmaları ve bu sayede hisse senedi çıkararak halka arz etmeleri sayesinde küçük yatırımcılardan elde ettikleri kaynakları gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yönlendirmeleri öngörülmüştür. Bu şekilde, gayrimenkul sektöründe var olan finansman, özellikle uzun vadeli finansman kaynağı sıkıntısı aşılmaya çalışılmıştır. GYO'ları halka açık şirketler olmalarından ihraç ettikleri hisse senetleri sayesinde tasarruf sahiplerinden ucuz kaynak sağlamak ve hisse senetlerinin borsada işlem görmelerinden dolayı alış ve satış arasındaki vade uyumsuzluğu ortadan kaldırmakta ve diğer taraftan da bir havuzda

topladıkları kaynağı doğrudan gayrimenkul projelerine ve yatırımlarına yönlendirmektedirler. Bu sayede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları bu avantajları sayesinde sektör içerisindeki finansman sıkıntılarını bu şekilde önemli ölçüde çözüm getirmiş olmaktadır. (Susar, 2004)

### **2.6.2 Gayrimenkul yatırım ortaklığında menkul kıymetleştirme**

Gayrimenkule yapılan yatırımlar ölü yatırımlar olarak nitelendirilmektedir. Yani gayrimenkul sektöründeki diğer bir sorun da durağan durumda olan gayrimenkulleri kolayca alınıp, satılabilen ve nakde çevrilip likit hale getirerek tedavül eder bir hale sokulmasıdır.

Gayrimenkul yatırımcısının sorunu da sahip olduğu gayrimenkülü istediği zamanda, istediği fiyattan nakde çevirememesidir. Çünkü gayrimenkulün nakde çevrilmesi zaman alıcı bir iştir. Belli bir çaba ve ekspertiz gerektirir. Mahalli ve tam rekabetin olmadığı bir piyasada ise satmak istediği fiyatla uyumlu bir alış fiyatının bulunması zor olduğundan eğer gayrimenkul yatırımcısının acil nakde ihtiyacı varsa genellikle bir an önce gayrimenkülü elinde çıkarmak istediğinde yatırımcı aleyhine sonuçlar doğurur. GYO'lar aynı zamanda halka açık anonim ortaklıklar olarak hisse senetlerini halka arz etmekte ve hisse senetleri borsada işlem görmektedir.

GYO hisse senedi yatırımcısı, bir anonim ortaklık olan GYO'ların hisse senetlerini satın almakta ve satın aldığı hisse senediyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisselerine sahip olmakta ve her zaman satıp nakde çevirebildikleri için de likidite sorunu yaşamamaktadırlar.

### **2.6.3 Yatırım alternatifleri arayışları**

Gayrimenkul mülkiyeti Kanunla güvence altına alınması, gayrimenkul yatırımlarının sürekli oluşu, değer artış oranının yüksek oluşu, istenildiği zaman kolay bir şekilde nakde çevrilebilir olması, değer düşüklüğü ve riskin düşük olması, amortisman ayırabilme avantajı, değer artış oranının yüksek olması ve getirileri diğer yatırım araçlarına göre daha az değişken olması gibi avantajları nedeniyle gayrimenkuller en güvenilir ve cazip yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul yatırımlarının bu kadar rağbet görmesinin nedenleri şöyle sıralanabilir.

-Uzun vadede enflasyonun üstünde getiri sağlamasına rağmen risk düşük ve değer artış oranı yüksektir.

-Getirileri, menkul kıymetlerin getirilerine göre daha az değişkendir.

-Duran varlıklar olan gayrimenkullere yapılan klasik yatırımların büyük bir dezavantajı olan istenildiğinde nakde çevrilememe, fakat bu durum GYO hisse senetleri için geçerli değildir.

-Küçük yatırımcıların ve tasarruf sahiplerinin hiçbir zaman yatırım yapamayacakları büyük gayrimenkul projelerine yatırım yapmalarına ve bunların yüksek getirisinden pay almalarına olanak sağlar.

-Bunların yanında gayrimenkul yatırımlarında çeşitlendirmeye gitmeleri zordur. Fakat gayrimenkul portföyünde çeşitlendirme yapılmazsa da gayrimenkul yatırımlarının dezavantajlarından biri olan proje riskine ve de gayrimenkul sektörünün taşıdığı sektör riskine maruz kalmacaktır. Oysa sürekli denetlenen ve uzman kişiler tarafında yönetilen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sayesinde gayrimenkul projelerinden oluşan portföylere yatırım yapma imkânı sunmaktadır. (Mert, 2012)

#### **2.6.4 Gayrimenkul yatırım ortaklığının sermaye piyasasına olan etkisi**

Sermaye piyasası, kısaca uzun ve orta vadeli, fonların arz ve talebinin karşılaştığı piyasa olarak tanımlanabilir. Sermaye piyasası, sermaye piyasası kurumları ve sermaye piyasası uzun ve orta vadeli ödünç verilebilir fonların, menkul kıymetlerin alım satımı suretiyle tasarruf sahiplerinden doğrudan yatırımlara aktarılmasını sağlayan bir ortamı ifade etmektedir. Diğer fon sağlama metotlarının aksine, sermaye piyasası aracılığıyla elde edilen fonlar çok çabuk yatırımlara kanal ize edildiklerinden fon maliyeti düşmekte, elde edilen bu düşük fonlar aracılığıyla yatırımlar ucuza finanse edilmesini sağlayarak ekonomiye pozitif yönlü bir etki yaratmaktadır. Ancak arz edilen kısa vadeli fonlar uzun ve orta vadeli projelere kaydırılabilir. Böylece, fon arz ve talebi arasındaki vade uyumsuzluğu sorununu çözülmüş olmaktadır. Sermaye piyasasının gelişmesi, halka arz işlemlerini içeren birinci el ve halka arz edilmiş olan menkul kıymetlerin alınıp satıldığı piyasaları ifade eden ikinci el piyasaların gelişmesine de katkı sağlamaktadır. Bu bakımdan, sermaye piyasasının geliştirilmesi ülke ekonomileri için oldukça büyük bir öneme sahiptir.

Piyasasını daha iyi hale getirmek ve etkinliğini artırmak için piyasada daha etkin ve kurumsal yapıya sahip yatırımcıların yer almasını sağlamak ve aracı kurumları



çeşitlendirmek gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları alternatif yatırım araçları olmalarından ve devlet tarafında sağlanan vergi avantajları sayesinde daha çok yatırımcının sermaye piyasasında çekmeyi başarmıştır. Böylece sermaye piyasası çok daha etkin ve verimli olması hedeflenmiştir.

Bu itibarla, GYO'larının ortaya çıkmasında ve yapılarının şekillenmesinde, gayrimenkul finansmanı, menkul kıymetleştirme ve alternatif yatırım araçları geliştirme arayışları yanında sermaye Piyasası'nı geliştirmesi çabaları da etken olmuştur. (Susar, 2004) Para politikası üzerinde etkisi 3 şekilde incelenebilir, gelecekteki temettü beklentileri değiştirmesi, faiz oranını değiştirir, normal ekonomik faaliyetlerinde risk düzeyinde bir değişim etkisi oluşur. (Zuiderduin, 2009)

## **2.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Amacı**

GYO'ların amacı getirisi yüksek olan gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföydeki gayrimenkullerden kira geliri ve alım satım kazancı elde etmektir. (Özcan, 2013)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının amaçlarının temelinde;

- Portföyünü ortaklığı oluşturmak ve yönetmek
- Gerektiğinde portföy işlemlerinde revizeler yapmak
- Portföyü çeşitlendirerek yatırım riskini azaltmak
- Portföy değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak (Özkuş, 2001)
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek, olarak sıralayabiliriz.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının hisse senedini alan yatırımcı, gayrimenkullerin getirisinden faydalanmış olmaktadır. Nitekim portföyündeki gayrimenkullerin alım satım faaliyetlerinde elde edilen kârları yılsonunda ortaklarına temettü olarak dağıtabilmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının hissesini alan yatırımcı için bir diğer yarar da, aldığı hissenin zaman içinde değer kazanmasıdır. (Oy, 2010)

### **3. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULUŞU**

Ortaklıklar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulabileceği gibi, anonim ortaklık esas sözleşmelerini kanun ve tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirerek, (T.C Resmi Gazete, 28891 23 Ocak 2014) gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmeleri de mümkündür.

Ani usulde veya esas sözleşmelerinde değişiklik yaparak kurulan veya dönüşen firmalar GYO olarak anıla bilmesi ve sağlanan vergisel avantajlardan yaralana bilmesi için Kurulca uygun görülmesi gereklidir. Her iki kuruluş şeklinde de gayrimenkul yatırım ortaklıkları kayıtlı sermayeli olarak kurulurlar. Böylece, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, esas sözleşmede tespit edilen kayıtlı sermaye miktarı kadar yeni paylar çıkarmak suretiyle yönetim kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın sermayelerini artırabilir. (Spk.gov.tr) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edemezler. Hisse senetleri nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edilebilir. Ancak aynı sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin nama yazılı olması zorunludur. (Aksoy ve Tanrıöven, 2014)

#### **3.1 Kuruluş ve Dönüşüm Esasları**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşuna ilişkin esaslar 8 Kasım 1998 tarih, 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiştir. Tebliğin "Kuruluş ve Dönüşüm İlişkin Esaslar" başlık ikinci bölümünün 5. Maddesinde GYO'ları; Bir amaç için yani bir projenin yapımını üstlenmek için kurulabilirler belirtilen proje bitirildikten sonra amacını gerçekleştirmiş olduklarından ortaklık bozulacak veya ana sözleşme değişikliği yoluna gidilerek belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz olarak kurulan GYO'lar turizm, sağlık, konut v.b. gibi kendilerine

belirli bir alan seçerek bu alanda uzmanlaşmayı ve uzmanlaşmanın sonucu olarak elde edilen kazançtan faydalanmayı hedeflemektedirler. Üçüncü türde yani, amaçlarında sınırlamaya gidilmeksizin GYO kurmak da mümkündür. Ancak, buradaki sınırsızlık TTK m.137 anlamında mutlak olmayıp GYO'larının Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenmiş olan faaliyet alanları ile kısıtlı bulunmaktadır. Yani, genel amaçlı bir GYO da yine gayrimenkul yatırımlarına yönelecektir.

ABD'de GYO'larını sınıflandırmak için kullanılan ölçütlerden biri olan aktifinde bulunan gayrimenkullere malik olup olmama ölçütüne göre, ülkemizde kurulan GYO'larının tüm öz varlığa dayalı GYO'ları grubuna girmektedir. Zaten, diğer türler olan ipotega dayalı veya karma GYO şeklinde GYO kurmak mevzuat açısından mümkün değildir. (Susar, 2004)

### **3.1.1 Ani usulde kurulacak GYO**

Ani kuruluşta kurucular anonim şirketin sermayesinin tamamını taahhüt ederler. Taahhüt anonim şirketin ana sözleşmesinin 'de yapılır. Başka kimseye müracaat edilemez. Ani olarak kurulan bir anonim ortaklıkta pay sahipleri, tescilde itibaren beş yıl içinde paylarını halka müracaatla elde çıkarmak isterlerse tedrici kuruluşu düzenleyen hükümler uygulanır.

Ani kuruluş, şirket hisselerinin kurucular tarafından tamamen taahhüt edilmesiyle olur. (Oy, 2010)

a ) Kayıtlı sermayeli olarak anonim ortaklık şeklinde kurulması veya anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurusu,

b ) Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarını halka arz etmek ve kurucuların, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının, bu Tebliğde belirtilen süre ve esaslar dahilinde halka arz edeceğini kurula karşı taahhüt etmiş olması,

c ) Başlangıç sermayesinin 30.000.000TL'den az olmaması,

d ) Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen sermaye miktarının; 60.000.000TL az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10'unun, 60.000.000TL'den fazla olması halinde, sermayenin 6.000.000TL'lik kısmını temsil eden payların kuruluşta nakit karşılığı çıkarılmış olması ve nakit karşılığı çıkarılan pay bedelinin tamamen ödenmesi

- e ) Ticaret unvanında ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’’ ibaresini taşıması,
- f ) Esas sözleşmesinin Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olması ve Kural’a başvurmuş olması,
- g ) Kurucu ortaklardan en az birisinin lider sermayedar olması,
- h ) Kurucu gerçek kişiler ile kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki tüzel kişiler dışındaki kurucu tüzel kişilerin yönetim kurulu üyelerinin 7’nci maddede belirtilen şartlara haiz olması,
- i ) Esas sözleşmenin Kanun ve Tebliğ hükümlerine uygun olması. (T.C Resmi Gazete,28660 28 Mayıs 2013)

### **3.1.2 Dönüşüm şeklinde kurulacak GYO**

Ani kuruluş ile yeni ortaklık kuruluşu sağlanmaktadır. Dolayısıyla ani kuruluş ile yeni bir tüzel kişilik hayat bulmaktadır. Dönüşümde ise, yeni bir tüzel kişilik söz konusu değildir. Mevcut bir anonim ortaklığın GYO’ya dönüşmesi TTK.m.385-390 hükümleri kapsamında bir ana sözleşme değişikliği gerektirir. Çünkü mevcut ortaklığın faaliyet konusunun değişikliği söz konusudur. Faaliyet konusu değişikliği için ise, GYO olarak faaliyete bulunmak isteyen mevcut ortaklığın başta SERPK. Ve ilgili Tebliğlere uygun olarak ana sözleşmesini değiştirmesi gerekmektedir. (Mert, 2012)

- a ) Anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurmuş olması,
- b ) Çıkarılmış sermayenin %25’i oranındaki paylarının, bu Tebliğde belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz edeceğinin Kurula karşı taahhüt edilmiş olması,
- c ) Mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayenin her biri 30.000.000TL az olmaması,
- d ) (b) bendinde belirtilen sermaye miktarının 60.000.000TL’den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10’unun 60.000.000TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 6.000.000TL’lik kısmını nakit karşılığı çıkarılmış olması veya son hesap dönemine ait bağımsız denetiminde geçmiş konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında dönen varlıklar grubu altında yer alan

nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerinin toplamının bu bentte belirtilen oran ya da tutar kadar olması,

e ) Ticaret unvanı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’’ ibaresini içerecek şekilde değiştirmek üzere Kurul’a başvurmuş olması,

f ) Esas sözleşmesinin Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olması ve Kural’a başvurmuş olması,

g ) Mevcut ortaklardan en az birisinin lider sermayedar olması,

h ) Mevcut ortakların bu Tebliğde öngörülen şartlara haiz olması,

i ) Esas sözleşmesini Kanun ve Tebliğ hükümlerine uygun şekilde değiştirmek üzere başvurmuş olması, zorunludur. (Spk.gov.tr)

Esas sözleşmelerinde değışiklik yaparak veya ani şekilde kurulan GYO’ların kuruluş ve dönüşüm için istenilen asgari sermaye tutarı her yıl kurulca belirlenir.

Ani veya dönüşüm şeklinde GYO’lığına dönüşen ortakların, ticaret siciline tescil edildikten sonra 3 ay içinde gerekli ofis, ekipman ve çalışanların işe alımları ve görev dağılımları yapılarak organizasyonu hazır ve işler hale getirerek öz kaynaklarını oluşturmaları ve kurulca belirlenen şekil ve şartları yerine getirerek halka arz işlemleri için gerekli formları doldurarak ve istenilen evraklar ile birlikte sermayenin %25 ine denk gelen tutarı halka arz edilmesi için kayda alınması için SPK’ya başvurmak zorundadırlar. (Bal, 2011)

### **3.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın Türleri**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları türleri öz varlığa dayalı, ipoteğe dayalı, ve karma ortaklıklar olmak üzere üç farklı şekilde sınıflandıra biliriz. İlk olarak öz varlığa dayalı Gayrimenkul yatırım Ortaklıkları olarak işlem görmüş daha sonra ipoteğe dayalı ortaklıklar daha çok önem kazanmaya başlamışlardır. Öz varlığa dayalı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genelde konut ve ticari alan gibi yapılar yapmaktadırlar. İpoteğe dayalı GYO’ları finansal şirketlerin kullandıkları, faiz oranlarını yönetmek amacıyla riskini azaltmaya yönelik vadeli işlemler araçlarına ihtiyaç duyarlar. Az sayıda bulunan karma GYO’ları gayrimenkul faaliyetlerinde ve ipotek kredilerinde işlem görürler. (Yelgen, 2010)

GYO'ları portföylerindeki gayrimenkullerin mülkiyetini iktisap edip etmediklerine göre üçe ayrılırlar.

### **3.2.1 Öz varlığa dayalı gayrimenkul yatırım ortaklığı**

Öz varlığa dayalı menkul kıymetler 1992 yılında kanuna girmiş olup aynı yıl Kurul tarafından düzenlenmiştir. (Şahin, 2010) Öz varlığa dayalı gayrimenkul yatırım ortaklıklar genelde, kapsamı tam tanımlanmamış ortaklıklar olarak örgütlenmişlerdir. Yani intifa hakkı sahipleri belirsiz kar paylarına yatırım yapmak için örgütlenmişlerdir. (Akçay, 1999) Portföylerindeki gayrimenkullerin mülkiyeti genellikle kendilerine aittir. Finansmanı ihtiyaçlarını kendi öz kaynakları ve sermaye piyasası aracılığıyla ihraç ettikleri hisse senetleri ile elde etmiş oldukları mevduatlar karşılamaktadırlar.

Bütün GYO'ların gelirlerinin büyük kısmı kira gelirinde elde etmektedirler. Genellikle yatırımlarını gayrimenkule dayalı projelere veya gayrimenkulün kendisine yaparlar.1975-1995 yılları arasında çok parlak bir dönem geçirmişlerdir. Bu dönemde öz varlığa dayalı GYO'larının performansı Standart&Poors 500 Dow Jones sınai endeksi, hisse senedi, tahvil ve ABD'nde kurumların doğrudan yaptıkları gayrimenkul yatırımlarını ölçen Frank Russel endeksinin üzerinde olmuştur. ABD'de öz varlığa dayalı GYO'lar GYO piyasası içerisinde %84.1 paya sahiptir. Ve yatırımcılar için cazip bir durumdadır. (Susar, 2004)

### **3.2.2 İpotekli gayrimenkul yatırım ortaklığı**

Ülkemizde mortgage veya ipotek olarak anılan ipoteğe dayalı ortaklık uzun vadede kira öder gibi gayrimenkul sahibi olma biçimi olarak tanımlanır. Gayrimenkul projelerine yatırım yapmak isteyen tasarruf sahipleri ile yatırımcıları bir araya getirerek konut ihtiyaçlarını en uygun şekilde ve tüm kesimlerin ihtiyacına cevap verebilecek uzun vadeli gayrimenkul edinme sistemidir. (Yelgen, 2010)

İpotekli GYO'ların temel kazanç alanları gayrimenkul sahiplerine borç para verip, bu verdikleri borçlara karşılık aldıkları faiz gelirdir. İpoteğe dayalı GYO'lar gayrimenkullerin sahibi değildir. Bu özelliği ile yukarıda bahsettiğimiz öz varlığa dayalı GYO'lardan ayrılırlar. Şunu belirtmek gerekir ki ipotekli GYO'lar, öz varlığa dayalı GYO'lardan daha yüksek kar payı getirmektedir.

### 3.2.3 Karma gayrimenkul yatırım ortaklığı

Karma GYO'lar, kendi mal ve mülklerini yönetirken aynı zamanda gayrimenkul sahiplerine ve yöneticilerine de kredi veren GYO türüdür. (Şarkaya, 2007)

Bu Tür GYO'lar gayrimenkule, gayrimenkul araçlarına ve gayrimenkul projelerine yatırım yaparlar. (Mert, 2012) İşleyiş açısından diğer GYO firmalarından farklı bir işleyiş biçimleri olmakla birlikte yaygın olarak görülen bir GYO biçimi değildir.

### 3.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ana Sözleşmenin Hazırlanması

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşu için, öncelikle esas sözleşmenin hazırlanması veya var olan şirket sözleşmesinin, şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına uygun olarak değiştirilmesi gereklidir. (Oy, 2010)

-Kuruluşa ilişkin bilgi, kurucuların ad soyadı veya ticaret unvanı, uyrukları, ikametgah veya merkez adresleri, ne şekilde bir GYO kurulduğu bilgileri, ortaklığın TTK ve SPK çerçevesinde kurulduğuna dair ibare,

-GYO'nun ticaret unvanı,

-GYO'nun merkez ve şubeleri ile açık adresi, tebligat adresi,

-Şirketin amacı

-Borçlanma sınırı ve menkul kıymet ihracına ilişkin sınırlamalar.

-Sermaye tutarı ve hisse senetlerine ilişkin bilgi, kayıtlı sermaye sistemi ile yönetim kuruluna bırakılan yetkiler, hisse senetlerinin tertibi, grubu, pay adedi ve tutarları grupların imtiyaz ve oy hakkına ilişkin bilgiler.

-Portföydeki varlıkların muhafaza ve sigortası hususları,

-Portföydeki varlıkların nasıl değerlendirileceğine dair bilgi,

-Şirketi temsil ve ilzam,

-Genel müdür ve müdürler, görevleri,

-TTK kapsamında yöneticilere ilişkin yasaklar,

-Denetçiler, görev süresi ve ücreti,

-Genel kurul toplantıları, yeni toplantıda komiser bulunması hususu, temsilci tayini, oyların kullanma şekli.

- Resmi ilanlar ve bilgi verme yükümlülüğü,
- Hesap dönemi ve karın tespiti,
- Şirketin fesih ve tasfiyesi ve kendiliğinden sona erme halleri,
- Kanuni hükümler, damga vergisi, ilk yönetim kurulu üyeleri ve denetçilerin isimleri, (Gökçe, 1998)

Ana sözleşmelerde yer alması zorunlu diğer bir unsur ise yönetim kurulu üyeleri ile denetçilerin ne şekilde seçilecekleri, hak ve görevleri ile ad, soyadı, adres ve uyruklarıdır. TTK m.279/II-6 de bunu hüküm altına almıştır. Ancak bu hüküm TTK'nın başkaca hükümleriyle çelişmektedir. Çünkü yönetim kurulu üyelerinin ve denetçilerinin seçilme usullerine ilişkin düzenlemelerine TTK'nın bazı hükümlerinde yer verilmiştir. Dolayısıyla seçilme usullerinin ana sözleşmede ayrıca gösterilmesine gerek yoktur. Ancak ilk yönetim kurulu ve denetçilerinin ad, soyadı, adres ve uyruklarının ana sözleşmeye yazılması zorunludur. (Kaçira, 2009)

### **3.3.1 Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş alınması**

Ani usulde kurulacak veya dönüşecek olan ortaklıkların, kuruluş/dönüşüm başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruları zorunludur. Sermaye Piyasası Kurulu, yapılan bu müracaatı sermaye piyasası mevzuatına uygun olup olmadığı yönünden inceler. (Oy, 2010)

### **3.3.2 Kurucu ortaklıkların taşınması gereken nitelikler**

- a ) Gerçek ve tüzel kişi kurucuların vadesi geçmiş vergi ve sgk prim borçlarının bulunmaması,
- b ) Lider sermayedarların veya sermayede doğrudan %10 ve daha fazla paya sahip olacak gerçek ve tüzel kişi kurucuların ödemeyi kabul ettikleri sermayeyi ödeyebilecek kaynağa sahip olmaları,
- c ) Lider sermayedarların veya sermayede doğrudan % 10 ve daha fazla paya sahip olacak gerçek ve tüzel kişi kurucuların sermaye piyasası kurumu ortağı olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,
- d ) Gerçek kişi ortakların; (Bal, 2011)

1-Bir yıldan daha fazla ceza almamış olmak, malvarlığını gayrimeşru yolla yurtdışına çıkarmamış olmak, gayrimeşru yolla elde edilen mal varlığının meşru yolla elde



edilmiş gibi göstermemiş olmak ve bunlarla ilgili hüküm almamış ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 8'nci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkûm olmamış olması,

2-Sermaye Piyasası Mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Mevzuat kapsamındaki suçlardan ve/veya Türk Ceza kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da devletin güvenliğine karşı suçlar, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, kara para aklama, ihaleye fesat karıştırma, devletin güvenliğine karşı suçlar, casusluk, vergi kaçakçılığı, haksız mal edinme ve hileli iflas gibi suçlardan hüküm almamış olmak.

3-Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası kurulca iptal edilmiş yahut borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

4-Ödeme güçlüğü içinde bulunan bankerlerin işlemleri hakkında 35 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

5-Borsa ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda geçici ve sürekli olarak yasaklanmamış olmak,

6-Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları işletmeler hakkında iflas veya konkordato ilan etmemiş olması şarttır.

Kuruluş ve dönüşüm başvurularına ilişkin olarak, ortaklıkta sermaye oranı %10 ve daha fazla paya sahip olan gerçek kişilerin, bu maddenin birinci fıkrasının kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkûmiyeti olmaması şartlarını sağlamaları zorunludur. (Kaçira, 2009)

### **3.3.3 Lider sermayedara ilişkin özel şartlar**

A- Gerçek kişinin toplam menkul ve gayrimenkul varlıklarının rayiç değerinin en az 10.000.000TL olması, birden fazla gerçek kişinin lider sermayedar olması halinde ise gerçek kişi lider sermayedarların menkul ve gayrimenkul varlıklarının rayiç değerinin toplamının en az 20.000.000TL olması,

B-Tüzel kişilerin;

a ) En az 3 yıllık faaliyet geçmişinin olması,

b ) Son hesap dönemine ait konsolide ve konsolide olmayan mali tablolarının bağımsız denetimden geçmiş olması,

1-Bu bendin (b) alt bendi kapsamında hazırlanan mali tablolarında Yer alan

öz sermayesinin en az kurulacak ortaklığın çıkarılmış sermayesi tutarında; aktif toplamının ise kurulacak ortaklığın çıkarılmış sermayesinin en az 2 katı olması,

a ) Bu bendin (b) alt bendi kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan öz sermayesinin en az dönüşecek ortaklığın öz sermayesi tutarında; aktif toplamının ise dönüşecek ortaklığın öz sermayesinin en az 2 katı olması zorunludur. Bu bendin (c) alt bendi kapsamında yapılacak hesaplamalarda öz sermaye şartı için 100.000.000TL, aktif toplamı şartı için ise 200.000.000TL tavan olarak uygulanır (T.C Resmi Gazete,27449,5 mükerrer 31.Aralık 2009)

Kamu kurum ve tüzel kişileri ile kamu yararına faaliyet gösteren tüzel kişilerde kendi özel mevzuatlarında aranan şartlar dışında lider sermayedara ilişkin mali yeterlilik şartları aranmayabilir.

Birden fazla gerçek veya tüzel kişi lider sermayedar olarak belirlenmesi halinde lider sermayedar olma şartları her ikisi içinde ayrı ayrı sağlanması istenir. Firmaların düzenleyecekleri mali tablolar kurul tarafında belirlenen ve istenilen şekil şartlarına uygun olmak zorundadır. Kurul tarafında istenilen asgari tutar değişme olması durumunda kurul bu tutarı tekrarda belirleme yetkisine sahiptir. (Bal, 2011)

### **3.3.4 Ortaklığın unvanı**

Her tacir, ticari işletmesine ilişkin işlemleri, ticaret unvanıyla yapmak ve işletmesiyle ilgili senetlerle diğer belgeleri bu unvan altında imzalamak zorundadır. Ticari işletmenin açıldığı günden itibaren 15 gün içinde, ticari işletmesini ve seçtiği ticaret unvanını, işletmenin merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline tescil ve ilan ettirir. (T.C Resmi Gazete,278461 14 Şubat 2011) Bir tacir olarak GYO'nun ticaret unvanı kullanması zorunludur. Sıradan bir tacir olmayan aynı zamanda bir anonim ortaklık olan GYO'nun ticaret unvanında "anonim şirket" ibaresinin de bulunması (TTK md.45 uyarınca) emredici hüküm gereğidir. Tebliğ'in 6. Maddesinin ani usul ve dönüşüm usulüne ilişkin A ve B bentlerinin (e) alt-bentlerinde, GYO'nun ticaret

unvanında ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’’ ifadesinin yer alması zorunluluğu hükme bağlanmıştır.

GYO’ların ticaret unvanlarında bulunması gereken zorunlu ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’’ ifadesi aracılığıyla, bunların gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren diğer ortaklıklardan ayırt edilmeleri sağlanmıştır. Ayrıca TTK mad.45 hükmi, anonim ortaklıkların ticaret unvanlarında işletme mevzuatı belirtilmesi gerektiğini hükme bağlanmaktadır. Bu hükmi aracılığıyla bir yandan, Tebliğ şartlarını yerine getirmemiş diğer (gayrimenkulle ilgilenen) şirketlerin haksız rekabet yapmalarına engel olmak gayesi g d lm şken, bir yandan da SPK’ya tabi olmaları sebebiyle GYO’lara güven duyan küçük yatırımcı ve GYO’larla iş yapan  c nc  kişilerin güveninin kötüye kullanılmasının önüne geçilmek istenmiştir. (Ergene, 2009)

### **3.3.5 Ortaklığın amacı ve konusu**

Ortaklığın amaç ve konusu esas sözleşmede bulunması zorunlu maddelerden biridir. Amaç ve konunun belirlenmesiyle, GYO’nun faaliyet sahasının sınırları da belirlenmiş olur. Esas sözleşmede yer alacak amaç ve konu maddesinin önemi, kurulacak olan GYO’nun faaliyet alanı belirleyecek şekilde yetki aşımı ilkesinin söz konusu şirkete uygulamasının temelini oluşturacak olmasındandır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları belirlemiş oldukları bir projeyi gerçekleştirmek veya gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak ya da kendilerince belirlemiş oldukları bir alanda faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi, amaçlarında böyle bir sınırlama olmaksızın ancak Tebliğin 3’üncü maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde belirtilen varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacı dahilinde kalmak şartıyla da kurulabilirler.

### **3.3.6 Ortaklığın asgari sermayesi**

Ortaklık sermayesinin ana sözleşmede belirtilmesi zorunludur. GYO bir anonim ortaklık olarak tek borç ilkesine tabidir. Buna göre pay sahibinin asıl yükümlülüğü sermaye borcunu ödemekten ibarettir, pay sahibine başka borç y kletilemez. Pay sahibinin ödemekle mükellef olduğu sermaye borcu ise edindiği payın itibari değer kadardır. Her payın bir itibari değer vardır. Bir anonim ortaklığın bütün paylarının itibari değerlerinin toplamı ise esas sermayeyi ( GYO özelinde çıkarılmış sermayeyi) vermektedir. (Ergene, 2009)

-Gayrimenkul yatırım ortaklıkları halka arzını kolaylaştırmak amacıyla asgari halka açılma oranı %49'dan %25'e düşürülmüştür. Yapılan değişiklikle dönüşüm şeklinde veya ani usulde kurulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulanmasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşların veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruları zorunluluğu getirmiştir.

-Kuruluş veya dönüşüm amacıyla başvuruda bulunan GYO'ların ortak ve yöneticilerinin Tebliği'de öngörülen şartları taşımaları, portföylerinde yer alacak/alan varlıkların ve bunların portföy içindeki ağırlıklarının yine halka arz sürecini hızlandırabilmek amacıyla Tebliğin' de belirtilen sınırlamalara uygun olması zorunluluğu getirmiştir. (spk.gov.tr)

Asgari sermaye şartı sağlanmadan GYO'na dönüşüm mümkün değildir. Başka bir deyişle asgari sermaye miktarından düşük sermayeye sahip anonim ortaklıklar ancak sermaye artırımını gerçekleştirip GYO'ya dönüşebilmek için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurabileceklerdir. Zira gayrimenkul yatırımları profesyonelce yönetilmelidir ve bu yatırımlardaki risk güvence altına alınmalıdır. Asgari sermaye şartını yerine getirmek yatırımcıyı korumak açısından getirilmiş önemli bir düzenlemedir. (Kaçira, 2009)

### **3.3.7 Aynı sermaye taahhüdü**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sermaye artırımlarında veya kuruluşlarında koyacakları aynı sermaye oranları Türk Ticaret Kanunu hükümlerince belirlenmiştir. Ancak, gerek kuruluşta gerekse sermaye artırımını sonrasında, çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının Kurulca belirlenen oranın altına düşmemesi gerekmektedir. Aynı sermaye artırım yetkisi genel kurula aittir. (Bal, 2011) TTK'na tabi ortaklıklarda, nakit para veya nakit para dışında bir takım değerlerin sermaye olarak konması mümkündür. Para dışında sermaye olarak konulan, para ile ifade edilebilen malvarlığı değerlerine aynı sermaye denilmektedir.

Para dışında nelerin ortaklığa sermaye olarak konulabileceği gerek BK m.521, gerekse TTK m.139'da sayılmıştır. BK m.521 hükmü; "Her ortak nakit, alacak veya mal olarak bir sermaye koymakla mükelleftir." İfadesiyle para dışında sermaye

olarak getirilebilecek malları belirtmektedir. Aynı şekilde TTK m.139 hükmü, kanunda aksine hüküm olmadıkça;

-Kıymetli evrak, para ve alacak gibi şeyler,

-Marka ve patent, imtiyaz hakları, gibi sınai haklarını

-Her nevi gayrimenkullerin,

-Menkul ve gayrimenkullerin faydalanma ve kullanma haklarının,

-Şahsi emeği,

-Ticari itibarın,

-Ticari işletmelerin,

-Telif hakları, maden ruhsatnameleri gibi iktisadi değeri olan sair hakların,

Ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabileceğini belirtmiştir. Bazı anonim ortaklıklar yönünde bu kurala istisnalar getirilmiştir. Sermaye şirketleri olan anonim ve limitet şirketlerde, bilançoda para ile kesin değeri gösterilememesi nedeniyle, şahsi emek, ticari itibar ve mesleki bilginin sermaye olarak getirilemeyeceği kabul edilmektedir. (Susar, 2004) Böyle bir zorunluluğun amacı, ortaklığın, parasal değerinin tam olarak bilinebilir olması ve mali tablolarda kesin olarak gösterilebilir bir sermayesinin olması; böylece piyasa şartlarına göre değerlerinin değiştirilmesini önlenmiş ve küçük yatırımcıların hukuki durumlarının kötüleştirilmesi ve ortaklık alacaklarının zarara uğratılmasının önlenmesidir. (Kaçıra, 2009) GYO'lar da ortaklık paylarını arttırmak amacıyla kurul paylarını aynı sermaye karşılığında ihracını yaparak halka arz edebilmektedirler. Sermaye piyasası mevzuatı gereğince GYO'lar paylarının asgari %25'ini halka arz edebilmektedirler. (Sağlam, 2015) TTK 404 maddesinde aynı sermaye karşılığı çıkarılan payların iki yıl geçmeden devirlerinin olanaksız olduğu konusunu düzenlemiştir. (Özcan, 2013) Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak senetlerin halka arz esasları Kurulca düzenlenir ve bunların devrinde Türk Ticaret Kanununun 404 üncü maddesi hükmü uygulanmaz. (Mevzuat.gov.tr 19.08.2015) Lider ve aynı sermaye paylarını belirtmek için çıkarılan hisse senetleri nama yazılı olmak zorundadır. (Yelgen, 2010)

### **3.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Kayıtlı Sermaye**

Sermaye Piyasası Kanununa göre anonim ortaklıkların esas sözleşmelerinde belirtmek kaydıyla hisse senedi çıkarabilecekleri azami miktarı gösteren ve ticaret siciline tescil edilmiş sermayelerdir.

30.12.2012 tarih ve 28513 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na uyum çalışmaları kapsamında ‘‘Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği’’ (Tebliğ) 25.12.2013 tarih ve 28862 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. (Spk.gov.tr, 28.11.2015)

#### **3.4.1 Sermaye piyasası kanunu uyarınca kayıtlı sermaye**

Ani usulde veya dönüşmek suretiyle kurulacak GYO’nın kayıtlı sermaye sistemi içine yer alması zorunludur. (Susar, 2004) Kayıtlı sermaye, SPK m.3’deki tanıma göre; Anonim ortaklıkların, esas sözleşmelerinde hüküm bulunmak kaydıyla, yönetim kurulu kararı ile Türk Ticaret Kanununun sermayenin artırılmasına dair hükümlerine tabi olmaksızın hisse senedi çıkarabilecekleri azami miktarı gösteren, Ticaret Sicilinde tescil edilmiş sermayelerdir. (Kütükçü, 2004)

SPK m.36/I-a yatırım ortaklıklarının özel bir tür olan GYO için kayıtlı sermaye sisteminde kurulma zorunluluğu getirdikten sonra, Tebliğin 6/A-a maddesi ile 6/B-a maddesi ani usul ve dönüşerek kurulma şekillerinde de kayıtlı sermaye sistemini yine bir şart olarak getirmiştir. (Kaçıra, 2009) Kayıtlı sermaye yöntemi ile yönetim kurulu, kayıtlı sermaye miktarına kadar ve önceden öngörülmüş süre içinde sermaye artırımlarını, TTK sisteminde öngörülen merasimleri yerine getirmeksizin gerçekleştirebilmektedir. Yani, kayıtlı sermaye sistemi vasıtası ile GYO’ların sermaye artırımını halka açık anonim ortaklıklarda alınması güç olan genel kurul kararına gerek olmaksızın, bir yönetim kurulu kararı ile sağlanabilecek, üstelik bu karar, TTK sisteminde farklı olarak, imtiyazlı pay sahipleri genel kurulunun olumlu yönde kararı olmaksızın icra edilebilir nitelikte olacaktır. (Ergene, 2009)

SERPK, kayıtlı sermaye tavanının miktarı ile ilgili herhangi bir sınırlama koymamıştır. Bu yüzden SERPK’ya göre kayıtlı sermaye geçecek olan ortaklıklar bu miktarı, ortaklığın gelişme hedefleri, ihtiyaçları ile kaynaklarının yeterliliği gibi hususları dikkate almak suretiyle serbestçe belirleyeceklerdir. SERPK sadece başlangıç sermayesinin SPK tarafından belirleneceğini hüküm altına alırken

(SERPK.m.12/IV) ‘‘Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği’’ nin (Seri:IV,No:38) kayıtlı sermaye sistemine kabul ve tavan belirlenmesinde SPK izni ve uygulama şartları başlıklı m.41/I’de kayıtlı sermaye tavanı tespitinin SPK iznine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. (Mert, 2012)

### **3.4.2 Kayıtlı sermaye sistemine geçiş izni**

GYO kayıtlı sermayeli olarak kurulmak durumundadır. SERPK md. 36/f.I/b (a)’dan kaynaklanan bu özellik sayesinde, piyasanın gerektirdiği hallerde, derhal sermaye toplanması sağlanarak, gerekli görülen yatırımın yapılmasını kolaylaştırmak amaçlanmaktadır. Kayıtlı sermaye yöntemi ile yönetim kurulu, kayıtlı sermaye miktarına kadar ve önceden öngörülmüş süre içinde sermaye artırımlarını, TTK sisteminde öngörülen merasimleri yerine getirmeksizin gerçekleştirebilmektedir. GYO’nun kayıtlı sermaye sistemine geçişi bir takım ön şartları yerine getirmesine müteakip, SPK’dan bu yönde izin alması, gerektiği durumlarda esas sözleşmenin değiştirilmesine ilişkin GK kararını temin etmesi ya da esas sözleşmenin kayıtlı sermaye şartlarına uygun olarak hazırlanması ve söz konusu değişikliğin (ya da kayıtlı sermaye şartları ile uyumlu olarak hazırlanmış esas sözleşmenin) ticaret siciline tescili ile tamamlanmış olacaktır. (Ergene, 2004)

### **3.4.3 Sermaye piyasası Kurulu’na başvuru yapılması**

Ana sözleşmenin hazırlanıp kurucular tarafından imzalanması ve imzaların noterce onaylanmasından sonra Tebliğ’in 1 nolu ekinde yer alan bilgi ve belgelerle birlikte SPKR’ye başvururlar. SPKR yapılan başvuruyu ilgili mevzuat hükümlerine uygunluk açısından inceler ve herhangi bir aykırılık tespit edilmediği takdirde kuruluş veya dönüşüm talebine uygun görüş verir. (Susar, 2004)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının kayda alınması için istenilen şartlar tebliğin ilgili maddelerinde detaylıca belirtilmiştir. Portföy işletmeciliği, izin ve hisse senetlerinin kayda alınması için yapılan başvuruları birlikte değerlendirmektedir. GYO’lar portföy işletmeciliği için Kurula başvurmaları gerekmektedir. Kurulda ortaklığın faaliyetlerini yürütmek için uygun bir yere, ekipmana, personele ve yöneticiye sahip olup olmadığı ile ilgili kurulca belirtilen şartları doğrultuda inceler bir sakınca görülmediği tespit edildiği takdirde yetki belgesi verir. (Hayta, 2009)

Söz konusu başvuruya;

- Yürürlük'te bulunan, tüm değişiklikleri içeren ve tek bir metin haline Getirilmiş, ortaklığı temsile yetkili kişilerce onaylanmış esas sözleşme,
- Ortaklık yönetim kurulunca hazırlanmış kayıtlı sermaye maddesi taslağı ile esas sözleşmesinin kayıtlı sermaye sistemine ve kanuna uyum sağlaması için değişmesi gereken diğer maddelerine yönelik değişiklik taslakları,
- Sermayenin ödenmiş kısmını gösteren mali müşavir raporu,
- Ortaklığı temsile yetkili kişilerce imzalı, geçmiş (3) yıla ait kar dağıtım tabloları,
- Kurucuları, yönetim ve denetleme organlarını oluşturan kişileri ve ortaklığı tanıtıcı bilgileri içeren belgeler,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği mali tablo standartlarına uygun ve ortaklığı temsile yetkili kişilerce imzalanmış geçmiş (3) yıla ait; genel kurulca onaylanarak kesinleşen mali tablolar,
- Kayıtlı sermaye sistemine geçişe ilişkin yönetim kurulu kararı,
- Kayıtlı sermaye sistemine geçişin ve yönetim kuruluna; imtiyazlı veya itibari değerinin üzerinde hisse senedi çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı hisse senedi sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması halinde, bunların gerekçelerini içeren ortaklığın temsile yetkili kişilerce imzalanmış belge,
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde zorunlu veya isteğe bağlı olarak düzenlenmiş bağımsız denetleme raporu,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nca gerekli görülecek diğer bilgi ve belgeler eklenir.

#### **3.4.4 Kayıtlı sermaye sisteminde çıkma ve çıkarılma**

Ani usulde kurulan veya dönüşüm yoluyla GYO'lığına dönüşen ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret sicilini takip eden 3 ay içinde faaliyetlerin yürütülmesi için gerekli olan yer, ekipman ve çalışanları temin etmeleri ve işleyiş yapılarını oluşturmalı, kurulca belirlenen halka arz esaslarını yerine getirerek başvuru formu ile birlikte istenilen evraklar ve asgari sermayenin % 25'ni halka arz edilmesi ve bütün payları sisteme kayıt edilmesi için Sermaye Piyasası kuruluna müracaatları zorunludur.



SPK tarafında incelenip olumsuz görüş bildirilmesinden itibaren en geç 3 ay içinde kayıtlı sermaye sisteminden çıkmak için kurula başvurmak zorundadır.

Ayrıca, kayıtlı sermaye sistemini amacı dışında; ortakların ve diğer tasarruf sahiplerinin istismarına yol açacak şekilde kullandığı anlaşılan, gerekli olmamasına rağmen gereksiz bir şekilde sermayelerini artıran ve kayıtlı sermaye sistemine girişte istenilen şartları yitiren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sistemden çıkartılabilirler.

Kurulun belirlemiş olduğu kriterleri yitirmelerinden dolayı kurul tarafından sistemden çıkartılan ve çıkan ortaklıklar 2 yıl geçmeden yeniden sisteme kabul edilmezler. Ancak 2 yıllık kural řu şekilde esnetilmiştir. Ortaklık yönetiminin değişmesi, kayıtlı sermayeden çıkarılmaya neden olan sebepleri ve eksiklikleri tamamlanması durumunda (2) yıllık sürenin dolması beklemeksizin ortaklıkların yeniden kayıtlı sermaye sistemine geçmelerine Sermaye Piyasası Kurulu'nca izin verilebilir. (Oy, 2010)

## **4. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA HALKA AÇIK ANONİM ORTAKLIK STATÜSÜNÜN KAZANILMASI**

### **4.1 Kurul Kaydının Alınması**

Halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının yani hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması genel bir zorunluluktur. Kayıt altına alınmanın zorunluluk haline getirilmesinin amacı, sermaye piyasasının aleniyet ilkesinin gereklerinin yerine getirmesiyle beraber, kamunun aydınlatılmasıdır.

Hisse senetlerinin halka arzında açıklanacak bilgilerin SPK m.6 uyarınca izah namede belirtilmesi gerektiği gibi, halka yapılacak davet sirküler marifetiyle olur. Kurul kayda alma işlemlerini, izah name ve sirküleri GYO ve hisse senetlerine ilişkin mevzuata uygunluk açısından inceler. (Kaçira, 2009)

Kayda alınmada hedef, sermaye piyasasının açıklık ilkesinin gerçekleşmesi gereklerinden birini yerine getirmektir. Kayda alınmada gözetilen diğer bir amaç, kamu oyu aydınlatmaktır. Nitekim bu husus 3794 sayılı Kanun'un gerekçesinde de belirtilmiş ve sermaye piyasası araçlarının halka arzında izin sisteminden kamuyu aydınlatma sistemine geçildiği vurgulanmıştır. (Susar, 2004) SERPK md. 46/f.I/b(a) hükmü ile kayda alma yükümlülüğü yerine getirilmeksizin yapılan halka arz ve satış işlemlerinin durdurulması için tedbir almaya ve izinsiz sermaye piyasası işlemlerinin sonuçlarının iptali için dava açmaya kurul yetkilidir. Kurul kaydın alma başvurusundan itibaren tüm halka arz sürecinin aracı kuruluşlar vasıtası ile yapılması zorunludur. (Ergene, 2009)

### **4.2 Kurul Kaydına Başvuru Süresi**

Hisse senetlerinin Kurul kaydına alınmasına ilişkin esaslar Tebliği'nden yapılmıştır. Söz konusu Tebliğ'in 2. Maddesine göre anonim ortaklıkların kuruluş aşamasında ve faaliyetleri sırasında mevcut veya artırılan sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin halka arzı için (Çakılı, 2010) SPK'ya başvurulması zorunludur. Tebliğ

azami olarak belirlenen bu süre GYO'nun ödenmiş sermayesinin miktarına göre farklı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu süreler ortaklığın portföy'ünü oluşturulması için Tebliğ tarafından belirlenen süreler ile aynı olup sermayesi 50.000.000TL'nin altında olanlar için 1 yıl, 50.000.000TL ve 50.000.000TL'den fazla 100.000.000TL'den az olanlar için 3 yıl, 100.000.000TL ve daha fazla olanlar için ise 5 yıl olarak belirlenmiştir. Belirtilen bu süreler içinde, asgari halka açıklık oranı bir kere yapılacak bir halka arz işlemi ile ya da birden fazla kereler yapılabilecek halka arz işlemleri ile elde edilebilir. Tebliğ'de gösterilen ilgili azami süreleri içinde, halka arz için başvurmayan ya da başvurusu SPK'ca reddedilen ortaklıklar, Tebliğ md.10/f.II uyarınca, bu sürenin sonunda ya da red kararının tebliğinden itibaren 3 ay içinde esas sözleşmelerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet şartlarını taşımayacak şekilde değiştirerek sistemden çıkmak için SPK'ya başvurmaları zorunludur. (Ergene, 2009)

a ) Kuruluş esas sözleşmesinin ilan edildiği Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin bir kopyasını ilan tarihini,

b ) Halka arza edilerek yapılacak satışlarla ilgili şartları, izah nameler ve bu işlemlerle ilgili yapılan reklamların yayınlandığı gazetelerin bir kopyası yayınlanma tarihinden itibaren,

c ) Halka arz gerçekleşikten sonraki meydana gelen ortaklık yapısı ve satış sonuçları hakkındaki bilgileri, satış süresinin bitimini,

İzleyen 6 işgünü içinde Kurula gönderilmeli. (Bal, 2011)

### **4.3 Hisse Senetlerinin Halka Arzı**

Kural, ihraç edilen hisse senetlerinin satımında halka arz ya da tahsisli satış yöntemlerinden birinin tercih edilebileceğidir. GYO'ların halka açılmasında halka arz yöntemi, Tebliğ md. 10 ve 11'de yer alan emredici hükümler ile zorunlu tutulmuştur. (Ergene, 2010)

SPK'ya göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları halka arz edilen payların hisse senedine bağlanması ve hisse senetlerinin halka arz edilmesine ilişkin başvurunun SPK tarafından yetkilendirilmiş bir aracı kuruluş tarafından yapılması zorunludur. Aracı kuruluşlar için SPK'nun 34. Maddesi uyarınca aracılık faaliyetlerinde bulunma izni almış aracı kurumlar ile kalkınma ve yatırım bankaları girer. (Çakılı, 2010)

Hisse senetleri halka arz edilerek toplanan mevduatları bir havuzda toplayarak gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmakta; böylece GYO'ların hisse senedini alan yatırımcı, yüksek getiri elde etmiş olacaktır. (Kalyoncu, 2006)

Halka arz, hisse senetlerinin çok sayıda ve önceden bilinmeyen yatırımcılara çağrı ve ilan yoluyla satışlarıdır. Sermaye piyasası araçlarının satın alınması için her türlü yoldan halka çağrıda bulunulması, halkın bir anonim ortaklığa katılmaya ve kurucu olmaya davet edilmesi, hisse senetlerinin borsalar veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda devamlı işlem görmesi, halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımları dolayısıyla paylarının veya hisse senetlerinin satışı halka arz tanımına girmektedir.

Kısaca vurgulamak gerekir ise, halka açılma ve Borsa'da işlem görmeye başlamak firmalara;

- Finansman sağlamak,
- Likidite sağlamak,
- Yurtiçi ve Yurtdışı yaygın tanıtım,
- Kurumsallaşma,
- Kredibilite,
- Globalleşme,
- İkincil halka arz imkanı

Bakımından büyük yararları vardır. (Oy, 2010)

#### **4.4 Halka Arzdan Doğan Sorumluluk**

Halk Arz'da sorumluluk sahibi olabilecek kişilerden ilki stricto sensu halk arz, yani satış işleminin tarafı olan GYO olacaktır. Bu kişiler beraber, söz konusu satış işlemine aracılık yapmış, GYO üzerinde bir denetleme gerçekleşmiş ve bunun sonucunda ortaklığın halka arza müsait olduğu kanısına varıp, izah name ve sirkülerinin hazırlanmasına katkıda bulunmuş olan aracı kurumlar da sorumlu olacaktır. (SERPK md. 7/f.II). izah namenin veya sirkülerin gerçeği dürüst biçimde yansıtmaması halinde ihraççı GYO ve bu belgelerin gerçeği dürüst biçimde

yansıtmasında kendisinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluş da sorumlu olacaktır. Gerçeğin dürüst biçimde yansıtılmamasından, eksik, yanlış ya da yanıltıcı bilgi verilmesi gerekmektedir. (Ergene, 2009)

#### **4.5 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Hisse Senetlerinin Borsaya Kotasyonu**

Literatürde “Listing” olarak ifade edilen kotasyon, GYO’ların ihraç ettikleri hisse senetlerini menkul kıymetler borsalarında sürekli işlem görmesi için SPK yönetmeliğinde belirtilen kriterleri taşımak kaydıyla ilgili pazar listesine kayıt edilerek, işlem görmesidir. (Türedi, 2013)

Menkul Kıymetler Borsa kotuna alınacak veya alınmış ortaklıklar, menkul kıymetleri borsa pazarında işlem görecektir veya gören ortaklıklar, kotasyon başvurusu yapan kuruluş ve ortaklıklar, “İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kotasyon Yönetmeliği” hükümlerine tabidir. Kotasyon şartlarının yer aldığı bu yönetmeliğin 5’inci maddesinde, ortaklık hakkı sağlayan ve SPK tarafından menkul kıymet olarak kabul edilen sermaye piyasası araçlarının borsada kota edilebileceği belirtilmektedir.

Tebliğin 14’üncü maddesinde de GYO’ların satış süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde, ihraç edilen hisse senetlerinin Borsa kotuna alınması için gerekli belgenin verilmesi istemiyle SPK’ya başvuracakları belirtilmektedir. (Çolak ve Alıcı, 2001)

Bu belgenin alınmasını takiben 15 gün içinde de hisse senetlerinin kota edilmesi isteği ile Borsa’ya müracaat edilmesi zorunludur. Borsa kotuna almada “İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kotasyon Yönetmeliği” hükümleri uygulanır. (Kaçira, 2008)

Hisse senetleri halka arz edilen GYO’ların, bu hisse senetlerini borsaya kota ettirmeleri GYO Tebliği’nin 14 maddesi ile zorunlu tutulmuştur. Kural olarak halka arz edilen hisse senetlerinin kot altında bulunmaları zorunluluğu yoktur. (Ergene, 2009)

#### **4.6 Kotasyon Başvurusu**

Borsada, ortaklık hakkı veya alacaklılık hakkı sağlayan ve SPK tarafından menkul kıymet olarak kabul edilen sermaye piyasası araçları kota edilebilir. Bu yönetmelik ile kotasyon esasları düzenlenen menkul kıymetler dışında kalan diğer menkul kıymetlerin kotasyonu ile ilgili esas ve usuller, SPK’nın onayı ile Yönetim Kurulu

tarafından belirlenir. Menkul Kıymetler Borsasında işlem görmeleri esastır. Bir ortaklığın halka arz edilmiş hisse senetleri, esas olarak aynı işlem sırasında işlem görür. Ancak, ortaklığın halka arz edilmiş farklı haklara sahip hisse senetleri bulunuyor ise, Yönetim Kurulu kararıyla birden fazla işlem sırası açılabilir. (Spk.gov.tr, 28.08.2015)

Hisse senetlerinin borsa kotuna ya da kaydına alınması, esasen hisse senedinin borsa yönetimince uygun görülen pazarda işlem görmesine izin verilmesi anlamına gelmektedir. GYO hisse senetlerinin borsa kaydına alınması, yani ikincil pazarda işlem görmesi, GYO Tebliği Md.14 karşısında mümkün görünmediğinden, GYO'nun mutlaka birincil pazarda işlem görme şartlarını yerine getirmesi icap etmektedir. Borsa kotona alınmak amacıyla, GYO, İMKB'ye Kotasyon Yönetmeliği'nin 9. Maddesinde yer alan belgeleri hazırlayarak teslim etmek zorundadır. (Ergene, 2009)

## **5. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ VERGİLENDİRİLMESİ VE VERGİSEL AVANTAJLARI**

### **5.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Tabi Olduğu Vergiler**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için kanunlarla sağlanan çeşitli vergi avantajları geliştirmiştir. GYO'larının gayrimenkul sektöründe var olan sorunlara çözüm olabilmesi ve gayrimenkul yatırımlarının kurumsallaşması için GYO'larına vergi bağışıklığı getirilmesi yerinde bir düzenlemedir. GYO'larına tanınan vergisel avantajlara GYO'ları ve GYO'larından gelir elde eden kişi ve kurumlar açısından bakmak gerekir.

GYO'ları diğer anonim ortaklıklar gibi TTSG'na tescilinden itibaren vergi mükellefi olurlar. (Susar, 2004)

#### **5.1.1 Katma değer vergisi**

Katma değer vergisi; genel olarak tüm mal ve hizmetleri vergi konusuna alan, üretim aşamasından nihai tüketime kadar tüm iktisadi aşamaları kapsayan çok aşamalı, iktisadi aşamaların her birinde yaratılan değeri kendisine matrah kabul eden bir vergi olarak tanımlanabilir. (Şenyüz ve Yüce, 2014)

Harcamaların her aşamasında alınan genel bir harcama olan katma değer vergisi, 1985 yılı başından itibaren ülkemizde uygulanmaktadır. Vergiye ilişkin esas ve usuller, Almanya KDV Kanunundan esinlenerek hazırlanan ve 1984 yılında kabul edilen 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu ile düzenlenmiştir. (Öner, 2015)

GYO'lar ticari faaliyetlerinden dolayı KDV mükellefidir, daha açık bir ifadeyle, gayrimenkul alım-satımında KDV ile karşı karşıyadır. KDV, kayıt dışı sektöre karşı mücadele gösteren GYO'ların omuzlarına yüklenen çok ağır bir yük olup, onları bu mücadelede zayıf bırakmaktadır. Faaliyet amacı, esas olarak proje geliştirme ve buna bağlı olarak uzun vadeli yatırımlar yapmak olan GYO'larda, yürütmekte olan projelerin teslimine kadar geçen sürenin uzunluğu, bu yükü daha da artırmaktadır.

GYO'ların ödemiş oldukları KDV'yi, gayrimenkullerin satışı aşamasına kadar mahsup etme imkanı bulunmamaktadır. Böyle bir durumda da, enflasyonist ortam dikkate alındığında, KDV buna ilişkin mahsuplaşma yapıncaya kadar gerçek değerini yitirecektir.

Gayrimenkul sektörünün, tam anlamıyla kayıt altında olduğu tek alan olan GYO'lardaki bu ağır KDV yükünün hafifletilmesi aslında, uzun vadede gayrimenkul sektörünün kayıt altına girmesine, dolayısıyla da devletin vergi gelirlerinin artmasına yardımcı olacaktır. (Çolak ve Alıcı, 2001)

2012/4116 sayılı BKK ile eklenen fıkra 1.1.2013 tarihinden geçerli olmak üzere (I) sayılı 11'inci sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutlarda; 10/07/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesini hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri; (Tan,Eker ve Diğerleri, 2014)

KDV Kanununda net alan ifadesi konut sektörü için oldukça önem arz etmektedir. Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlarda ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak istisna kapsamı içinde mütalaa edilecektir. Bu yerlerin 150m<sup>2</sup>'lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağı ise 3 seri No'lu "Konut İnşaat ve Yatırım Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisna" Genel Tebliğinin bölümündeki açıklamalara göre belirlenecektir. (Ardıç ve Seçer, 2015)

a ) 500,00TL ile 1.000,00TL (1.000,00TL hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, %8

b ) 1.000,00TL ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı,%18 uygulanır.

C ) 500,00TL kadar olan (500,00TL hariç) arasında olan konut teslimlerinde KDV oranı %1



### **5.1.2 Kurumlar vergisi**

Maliye teorisinde verginin çok çeşitli tanımlar yapılmakla birlikte, verginin tanımı, zamanın gereklerine ve tanımı kişisel yargılarına göre değişmektedir. (Büyükçulcu, 2006) Batılı ülkelerde 1. Dünya Savaşından sonra yaygınlaşan Kurumlar Vergisi, Türkiye’de 1949 yılında gerçekleştirilen vergi reformu ile Alman Kurumlar Vergisinden yararlanılarak hazırlanmış ve 03.06.1949 tarihi ve 5422 sayılı kanunla kabul edilmiş ve 1950 yılından itibaren kurum kazançlarına uygulanmaktadır. (Armağan, 2007) Günümüz Türk vergi sisteminde gelir üzerinden alınmakta olan ikinci vergi kurumlar vergisidir. Kurumlar vergisi, 1950 yılından itibaren gelir vergisinden ayrı bir kanunla düzenlenmiştir. Halen, 2006 yılı başında yürürlüğe konulmuş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu uygulanmaktadır.

Kurumlar vergisi esas itibariyle, ortakların sorumluluğu koydukları sermaye ile sınırlı olan sermaye şirketlerini hedef almıştır. Bunun yanı sıra, kar dağıtmadığı halde bazı tüzel kişilere ait iktisadi işletmeler de rekabet eşitliğini sağlamak amacıyla kurumlar vergisine tabi tutulmuştur. Nitekim, kamu idare ve kurumları ile dernek ve vakıfların kar dağıtmaları söz konusu olmadığı halde, bunlara ait iktisadi işletmeler de, piyasadaki rekabet şartlarının bazılarının lehine bazılarının da aleyhine bozulmamasını sağlamak için kurumlar vergisi öderler. Kuruluşunda ekonomik olmaktan çok sosyal bir amacın hakim olduğu görülen kooperatiflerin kazançlarının vergiye tabi tutulmasının altında yatan temel gerekçe de ekonomide haksız rekabetin önlenmesidir. Buna karşılık, kolektif ve adi komandit şirket gibi tüzel kişiliği olan şirketler ise ayrıca kurumlar vergisine tabi tutulmamış, sadece ortakların kar payları gelir vergisine tabi tutulmakla yetinmiştir. Bu şirketlerde, komanditer ortaklar hariç, ortaklar şirketin borçlarından koydukları sermayenin yanı sıra şahsi malvarlıkları ile de sorumludur. (Öner, 2015)

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (KVK) 1. Maddesinde kurumlar vergisinin konusu, “sayılan kurumların kazançları” şeklinde hüküm altına almıştır. Maddenin ikinci fıkrasına göre kurum kazancı, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşmaktadır. (Kızılot, 2013)

### **5.1.3 Gelir vergisi**

Gelir Vergisi Kanunu’nun 75. Maddesinin 4 numaralı bendi uyarınca GYO’ların portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Gelir vergisi tevkif atına tabidir. (Çolak

ve Alıcı, 2001) 06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 193 sayılı Gelir vergisi Kanunu’nun (GVK.) birinci maddesi; “Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. (Mert, 2012) Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır. (Gib.gov.tr 04.09.2015)

Gelir Vergisi Kanununun 2. Maddesinde ise vergi konusuna giren gelirler ticari, zirai, serbest meslek kazançları, ücretler, gayrimenkul ve menkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar olarak yedi türe ayrılmıştır. İlk altı türde sayılan kazanç ve iratlar belli üretim faktörlerinden veya bileşiminden ve teorik olarak devamlılık arz edecek şekilde elde edilen gelir ve iratlardan oluşmaktadır. Yedinci sırada ise belli bir kaynağa bağlı olmayan ve devamlılık arz etmeyen gelirler “diğer kazanç ve iratlar” başlığı altında verilmiş ve buna da “değer artış kazancı” ve “arızı kazançlar” olarak sınırlama getirilmiştir. (Çiftçi, 2012)

#### **5.1.4 Damga vergisi**

Günlük yaşam içinde meydana gelen çeşitli hukuki ilişkileri belgeye bağlamak kişiler açısından bazen zorunluluktan bazen de iradelerinden kaynaklanabilir. Damga vergisi, gerçekleştiren hukuki işlemlerle ilgili olarak düzenlenen ve kanunda kâğıt diye ifade edilen belgeler üzerinden alınan “resim” niteliğinde bir mali yükümlülüktür. Vergi 1.7.1964 tarihli ve 488 sayılı kanunla kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. (Şenyüz, 2014)

Damga Vergisi mükellefi kâğıtları imza edenlerdir. Kamu kurumları ile gerçek ve tüzel kişiler arasında yapmış oldukları sözleşme veya değerli kâğıtlara ait Damga Vergi’sini bu sözleşme ve kâğıtlara muhatap olan gerçek kişi ve tüzel kişiler öderler. Yabancı ülkelerle Türkiye’deki yabancı konsolosluklarda düzenlenen kâğıtların Damga Vergisini, Türkiye’de kâğıtları kamu kurumlarına ibraz eden, üzerinde devir veya ciro işlemleri yapanlar veya herhangi bir suretle hükümlerinden faydalananlar öderler. Ancak ticari veya tedavül mahiyetindeki kâğıtları ise kullanan, satan veya herhangi bir amaç için kullananlar öder. (Bilici ve Bilici, 2014) Damga Vergisine tabi belgeler 1. Maddede, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edebilecek belgeler olarak belirlenmiştir. (Susar, 2004) Sözlü olarak akdedilen bu satım sözleşmesi nedeniyle damga vergisi ödenmesi gerekmez. Ne var ki, taraflar

satım sözleşmesini zorunlu olmadığı halde adi yazılı şekilde akdedenler ise, damga vergisi ödenmesi gerekir.

Damga Vergisi Kanunu'nun temel kavramı olan kağıt, geniş anlamda kullanılmaktadır. 2004 yılında yapılan bir değişiklik ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgelerin de kağıt kavramına dahil olduğu hususu DVK.m.1'e eklenmiştir. Değişiklik 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile de uyumludur. (Öner ve Değirmenci, 2014)

### **5.1.5 Emlak vergisi**

GYO'ları sahip buldukları gayrimenkuller için emlak vergisi mükellefidirler. (Susar, 2004) Türkiye sınırları içinde bulunan bina ve arazilerdir. "Bina" deyimi, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerekse su üzerindeki sabit yapıları kapsar. "Arazi" yeryüzü parçasını ifade etmektedir. İmar planları ile iskan bölgesine alınmış ve parsellere ayrılmış araziler "arsa" denilmektedir. Emlak vergisi uygulaması bakımından, arazinin özel bir türü olarak arsalar da vergiye tabidir. (Kızılot, 2013)

Emlak vergisi diğer vergilerden farklı olarak bir takım özellikleri bulunan bir vergi türüdür. Söz konusu verginin bu bağlamda tarh ve tahakkuk şekli farklıdır. Gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina ve araziden alınan bu vergi reel (ayni) ve gayrisafi bir servet vergisidir. Gerçek ve tüzel kişilerce sahip oldukları bina ve arazi dolayısıyla ödenen emlak vergisinde taşınmazın sebep olduğu borçlar dikkate alınmaz. Bu nedenle emlak vergisi gayrisafi bir ve ayni (objektif) bir vergidir. Çünkü bu tür vergiler hesaplanırken, gerçek ve tüzel kişilerin durumlarıyla ilgili hususlar genellikle göz önüne alınmamaktadır. (Alkan, 2010)

### **5.1.6 Harçlar**

Devletin kamu alacağını oluşturan gelir kaynaklarından birini de, ticari ve sınıai nitelikte olmayan kamu hizmetlerinden yaralananların ödediği harçlar oluşturmaktadır. Harçlar da damga vergisi gibi günlük hayatta hemen her alanda yaygın bir şekilde uygulanan ve geniş kitleleri ilgilendiren bir mükellefiyettir. Ülkemizde devletin kişilere sunduğu kamu hizmetlerinden yararlananlardan alınmakta olan harçlar 1964 tarihi ve 492 sayılı Harçlar Kanunu ile düzenlemiştir. 492 sayılı Kanun'da yer alan harçlardan elde edilen gelir, ilgili kanunlarca tahsil

edilmekte ve merkezi yönetim bütçesine (genel bütçeye) gelir olarak kaydedilmektedir. (Öner, 2015)

#### **5.1.6.1 Tapu harçları**

Tapu ve Kadastro harçları, (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu olarak alınır. Tapu alım satım işlemleri esnasında Emlak'ın bağlı olduğu belediyelerden emlak rayiç değerinin alınması gerekmektedir. Emlak'ın satış değeri ilgili belediyeden alınan rayiç değerinin altında satış işlemi gerçekleştirilemez. Ancak belediyelerin vermiş olduğu rayiç değerler genellikle Real değerinin altında bir değeri göstermektedir. Alıcı ve satıcı tapu harcını az ödemek için alım satıma konu olan Emlak'ın Real değerinin altında göstermektedirler. Bu tarz satışların tespiti halinde aradaki fark resen veya ikmalen tarh edilir.

Tapu sicilinde arazi ve arsa üzerinde yapılacak her türlü yapı veya sicilde kayıtlı bulunan mülkün yapısında yapılan tadilat veya değişikliklerde düzeltme harcı alınır. Ödemeler Maliye Bakanlığı tarafında belirtilen şekil şartına uygun olarak düzenlenen makbuzla ödenir.

#### **5.1.6.2 Bina yapı harcı**

İl, ilçe, belde ve Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanları içerisinde inşa edilen inşaatlar (tadilat ve ilave dahil) inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek madde 6'd yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde yapı inşaat harcına tabidir.

Konut veya işyerinin kullanılış tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine veya harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulurlar. İnşaat ruhsatsız başlanması halinde de harç alacağı doğmuş sayılır. Bu hükümlerin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olan binaların yüzölçümlerine ilave veya binada tadilat yapılması halinde harç, binanın toplam yüzölçümüne göre tabi olduğu tarife esas alınarak ve yalnız ilave edilen kısmın yüzölçümü üzerinden hesaplanır. (T.C Resmi Gazete,17354 29.05.1981)

Konut inşaatlarında, yapının temel yapısını oluşturan sahanlık, sığınak, merdiven, ortak garaj, kapıcı dairesi ve ortak depolar inşaat metrekare alanına dahil edilmezler. Ancak özel olarak yapılan depo ve garajlar yapının metrekare tespitine dahil edilirler. İşyeri olarak inşa edilen yapıların alan tespitine ahır, bahçe, ardiye, kömürlük ve ortak alanların tümü yapının metrekare tespitine dahil edilir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 9 uncu maddesine 5492 sayılı kanunla eklenen ikinci fıkrasında, “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak her türlü alt yapı ve üstyapı inşatlarıyla ilgili olarak, 26/05/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ek 6 ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, kanunundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçlar dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başka bir ücret veya bedel alınmaz. (Gib.gov.tr 05.09.2015)

## **5.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Vergi Avantajları**

Dünyada en gelişmiş ekonomiye sahip ülkelerde dahil olmak üzere Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına vergisel avantajlar sağlamıştır. Bu vergisel avantajlarda hedeflenen GYO’ların gayrimenkul sektöründe var olmaları, kayıt dışılığı azaltmak, kaliteli yapılar inşa etmek ve yatırımları kurumsallaşması için önem arz etmektedir.

Vergi yüklerini azaltmak veya düşük tutmak rakiplerine kıyasla firma ve bireylere vergisel kolaylıklar sağlamak suretiyle üstün bilgi ve tecrübe sahibi “kalifiye” beşeri sermayeyi, üretimi, istihdamı, yenilik ve icatları artırıcı etki yaratacaktır. (Aktan, Vural, 2004)

### **5.2.1 Kurumlar vergisi**

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’incimaddesinin 4 no’lu bendinin (d) alt bendi uyarınca, (Köprü, 2011) Türkiye’de kurulu gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları ile konut finansmanı fonları veya varlık finansmanı fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. (Kaya, 2011)

1-Menkul kıymetler yatırım fonları veya ortaklıkların portföy işletmeciliğinden doğan kazançlar,

2-Portföyü Türkiye’de kurulu borsalarda işlem gören altın ve kıymetli madenlere dayalı yatırım fonları veya ortaklıkların portföy işletmeciliğinden doğan kazançları, (Gib.gov.tr 09.09.2015)

3-Risk (girişimci) sermayesi yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları,

-Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları.

Görüldüğü üzere GYO'larının kazançları, uygulamada portföy işletmeciliği istisnası olarak adlandırılan bu istisna gereğince kurumlar vergisi dışında tutulmuştur. (Susar, 2004)

Ayrıca GYO'lar kurumlar vergisinden istisna olduklarından dolayı geçici vergi bildiriminde de bulunmayacaklardır.

**ÖRNEK:** Şirket ödenmiş sermayesi 50.000.000TL ve dönem kurumlar vergisi düşüldükten sonra kalan net kar 15.000.000TL olduğu varsayalım

**Çizelge 5.1:** Kar dağıtım tablosu

0	ÖDENMİŞ SERMAYE	50.000.000,00TL
1	DÖNEM KARI	18.750.000,00TL
2	KANUNEN KABUL EDİLMEYEN GİDERLER	
3	İNDİRİM VE İSTİSNALAR	
	İŞTİRAK KAZANCI	
	YATIRIM İNDİRİMİ	
	SERBEST GÖLGE KAZANCI	
	YURT DIŞI MÜTEAHHİTLİK KAZANCI	
4	KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI (1+2+3)	18.750.000,00TL
5	HESAPLANAN KURUMLAR VERGİSİ (KURUMLAR VERGİSİ MATRAH X%20)	3.750.000,00TL
6	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI (1-2)	15.000.000,00TL
7	I TERTİP YEDEK AKÇE (ÖDENMİŞ SERMAYENİN %20 SİNE ULAŞINCAYA KADAR DÖNEM NET KARININ (15.000.000 %5)	750.000,00TL
8	ÖDENECEK I. TEMETTÜ (ÖDENMİŞ SERMAYE X %5)	2.500.000,00TL
9	DAĞITILACAK TUTAR (6-7-8)	11.750.000,00TL
10	II. TERTİP KANUNİ YEDEK AKÇE (DAĞITILACAK KAR X%10)	1.175.000,00TL
11	ÖDENECEK II. TEMETTÜ (II.TEMETTÜ)	10.575.000,00TL
12	TOPLAM DAĞITILACAK TEMETTÜ (8+11)	13.075.000,00TL
13	TEMETTÜ GELİR VERGİSİ (TEMETTÜ GELİR VERGİSİ X%15)	1.961.250,00TL
14	ORTAKLARA DAĞITILACAK NET TEMETTÜ	11.113.750,00TL

Tabloda anlaşılacağı üzere GYO'lar Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan hesaplanan kurumlar vergisi ödemeyecektir. Dolayısıyla 3.750.000,00TL tutarında bir avantaj elde etmiş olacaktır.

### **5.2.2 Gelir vergisi**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesinin 6. Bendinin a-i alt bendi hükmünce; KVK'nun 8. Maddesinin 4 numaralı bendinin a,c ve d alt bentlerinde yazılı kazançlar gelir vergisi tevkifat'ına tabidir. Tevkifatın yapılabilmesi için kazancın kurum ortaklarına dağıtılıp dağıtılmadığı önemli değildir. KVK m.8/4-d bendi, gayrimenkul yatırım fonları veya ortakların kazançlarından bahsetmektedir. Buna göre, GYO'ları, kurumlar vergisinden, müstesna tutulan portföy işletmeciliği elde edilen gelirler ortaklara dağıtılıp dağıtılmamasına bakılmadan gelir vergisi tevkifat'ı yapılacaktır. (Susar, 2004)

Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiye dayanarak alınan 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, GYO'ların portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak gelir vergisi tevkifatı % 0 olarak belirlenmiştir. (Çolak ve Alıcı, 2001) Yukarıdaki tabloda da anlaşılacağı gibi GYO'lar portföy işletmeciliğinden doğan kazançlar Gelir Vergisinden istisna olduklarından dolayı 1.961.250,00TL tutarında bir avantaj elde etmiş olacaktır.

### **5.2.3 Damga vergisi**

GYO'lar SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyetlerini yürütmek için ihtiyaç duyduğu sözleşmeleri yazılı olarak yapmak zorundadır. (Çolak ve Alıcı, 2001)

Bu kanunun ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtlar Damga vergisine tabidir.

Bu kanundaki kâğıtlar terimi, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçer bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya beli etmek için ibraz edilebilecek olan (5228 sayılı Kanunun 59/4-a maddesiyle değişen ibare) (31.07.2004 tarihinden geçerli olmak üzere) belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder.

Damga vergisi Kanunu ekli 2 sayılı tablo' da Damga Vergisi'nden istisna edilen kâğıtlar başlığı altında (4761 sayılı kanunun 6'ncı maddesiyle eklenen fıkra) (22.06.2002 tarihinden geçerli olmak üzere) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin (5281 sayılı kanunun 8'inci maddesiyle değişen ibare) (1.1.2005 tarihinde geçerli olmak üzere) alım satım

sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri (TAN ve diğ.2014) Damga Vergisi'nden istisna edilmiştir.

GYO'ları yaptıkları yatırımların büyük ölçekli ve yıllara sari iş olması mal ve hizmetin teslimatı uzun vadede yapmalarından dolayı alım, satım işlemlerini SPK düzenlemeleri çerçevesinde sözleşme düzenlemek zorundadırlar. Bu sözleşmelerin damga vergisinden istisna tutulması GYO'lar için ciddi bir avantaj sağlamaktadır.

**Örnek:** XYZ GYO X inşaatın kaba inşaatı için Y firmasıyla 50.000.000TL anlaşmaya varılmış ve 1 nüsha taşeronluk sözleşmesi düzenlenmiştir. Ayrıca Bayan M ye A Blok Kat:4 8 nolu daireyi 550.000TL satmış ve aralarında 1 nüsha satış vadi sözleşmesi düzenlemişlerdir. Anlaşma gereği sözleşme damga vergisi XYZ GYO ödeyecektir.

Taşeronluk sözleşmesi:50.000.000TLX binde 9,48=474.000TL

Satış Vadi Sözleşmesi : 550.000TLXbinde 9,48= 5.214TL

Yukarıdaki Örnek'te anlaşılacağı gibi GYO'lar alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri Damga vergisinden istisna olduklarından dolayı 5.214TL hesaplanan Damga vergisi ödemeyeceklerdir. Ancak alt yüklenici (Taşeronluk sözleşmeleri bu istisna kapsamında değerlendirilmemektedir. Dolayısıyla taşeronluk sözleşmesinden doğan 474.000TL lik Damga Vergisini GYO'lar ödeyeceklerdir. Tek bir satış ile ilgili yapılan bu sözleşmede 5.214TL sözleşme Damga vergisi avantajı görülmektedir. Satışların tümünü baz alırsak GYO işletmeleri diğer inşaat işletmelerinden çok önemli bir avantaj sağlanmış olduğunu görmekteyiz.



## 6. İNŞAAT İŞLETMELERİNDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI MUHASEBE UYGULAMALARI

### 6.1 Muhasebe Kayıtları

**Örnek:** X A.Ş. sermaye olarak 60.000.000TL ile kurulmuş ve ortaklardan sermaye alacaklarının tamamı tahsil etmiş ve şirketin bankadaki hesabına aktarılmışlardır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	501 ÖDENMİŞ SERMAYE HS.	60. 00.000TL	
	501.01 X Kişisi 10.000.000TL		
	501.02 Y Kişisi 50.000.000TL		
	500 SERMAYE HS.		60. 000.000TL
	500.01 X Kişisi 10.000.000TL		
	500.02 Y Kişisi 50.000.000TL		
	Sermaye Taahhüdü		

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	501 ÖDENMİŞ SERMAYE HS.	60. 000.00 0TL	
	501.01 X Kişisi 10.000.000TL		
	501.02 Y Kişisi 50.000.000TL		
	500 SERMAYE HS.		60. 000.00 0TL
	500.01 X Kişisi 10.0 00.000TL		
	500.02 Y Kişisi 50.0 00.000TL		
	Sermaye Taahhüdü		

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS.	60.000.000TL	
	102.01 X Bankası 60.000.000TL		
	501 ODENMEMİŞ SERMAYE HS.		60.000.000TL
	501.01 X Kişisi      10.000.000TL		
	501.02 Y Kişisi      50.000.000TL		
	Sermaye Bedelinin Bankaya Yatırılması		

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS.	60.000.000TL	
	102.01 X Bankası 60.000.000TL		
	501 ODENMEMİŞ SERMAYE HS.		60.000.000TL
	501.01 X Kişisi      10.000.000TL		
	501.02 Y Kişisi      50.000.000TL		
	Sermaye Bedelinin Bankaya Yatırılması		

**Örnek:** X A.Ş. İstanbul Şişli 34 ada 34 parsel de 35.000m<sup>2</sup> İnşaat yapmak üzere 20.000.000TL bir arsa satın alıyor. 10.000.000TL Banka Aracılığıyla 10.000.000TL çek ile ödeniyor.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	250 ARSA VE ARAZİLER HS.	20.000.000TL	
	250.01 Şişli 34 Ada 34 Parsel Arsa 20.000.000TL		
	102 BANKALAR HS.		10.000.000TL
	102.01 X Bankası 10.000.000TL		
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS.		10.000.000TL
	103.01 X Bankası Çekleri. 10.000.000TL		
	Alınan Arsanın Bedelinin Banka Ve Çek İle Ödenmesi		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	250 ARSA VE ARAZİLER HS.	20.000.000TL	
	250.01 Şişli 34 ada 34 Parsel Prsa 20.000.000TL		10.000.000TL
	102 Bankalar Hs		
	102.01 X Bankası 10.000.000TL		10.000.000TL
	103 Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri Hs.		
	103.01 X Bankası Çekleri. 10.000.000TL		
	Alınan Arsanın Bedelinin Banka Ve Çek İle Ödenmesi		

**Örnek:** X A.Ş. İstanbul Şişli deki 34 ada 34 parsel arsa üzerinde inşaat yapmaya karar vermiş ve inşaata başlanmıştır.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS.	20.000.000TL	
	150.04 34 Ada 34 Parsel Arsa Gideri 20.000.000TL		20.000.000TL
	250 ARSA VE ARAZİLER HS.		
	250.01 Şişli 34 Ada 34 Parsel Arsa 20.000.000TL		
	34 Ada 34 Parseldeki Arsa Üzerinde İnşaat Yapılması.		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS.	20.000.000TL	
	170.01 Arsa Ve Arazi Gideri 20.000.000TL		20.000.000TL
	250 ARSA VE ARAZİLER HS.		
	250.01 Şişli 34 Ada 34 Parsel Arsa 20.000.000TL		
	34 Ada 34 Parseldeki Arsa Üzerinde İnşaat Yapılması.		

**Örnek:** X A.Ş. İstanbul Şişli deki 34 ada 34 parsel arsa üzerinde yapacağı inşaat için Y A.Ş. proje ofisi ile anlaşarak 500.000TL+KDV yapılacak inşaat için proje çizilmiştir. Bedeli banka aracılığıyla ödenmiştir.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERİ HS. 730.01 Proje Gideri 500.000TL	500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 90.000TL	90.000TL	
	320 Satıcılar Hs. 320.01 Y A.Ş Proje Ofisi 590.000TL		590.000TL
	34 Ada 34 Parseldeki Arsa Üzerine Yapılacak İnşaat İçin Proje Çizim Bedeli		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.01 Y A.Ş Proje Ofisi 590.000TL	590.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 590.000TL		590.000TL
	Proje Çizim Bedelinin Ödenmesi		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT Ve ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.02 Proje Çizim Bedeli 500.000TL	500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 90.000TL	90.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.01 Y A.Ş Proje Ofisi 590.000TL		590.000TL
	34 Ada 34 Parseldeki Arsa Üzerine Yapılacak İnşaat İçin Proje Çizim Bedeli		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.01 Y A.Ş Proje Ofisi 590.000TL	590.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 590.000TL		590.000TL
	Proje Çizim Bedelinin Ödenmesi		

**Örnek:** X A.Ş. İstanbul Şişli deki 34 ada 34 parsel arsa üzerinde yapacağı inşaat için inşaat yapı ruhsatı için G Belediyesine 1.500.000TL harç banka aracılığıyla ödemesini yapmıştır.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERİ HS. 730.004 Ruhsat Harç Gideri 1.500.000TL 102 BANKALAR HS. 102.001 X Bankası 1.500.000TL İnşaat Ruhsat Bedelinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi	1.500.000TL	1.500.000TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.03 Proje Çizi Bedeli 1.500.000TL 102 BANKALAR HS. 102.001 X Bankası 1.500.000TL İnşaat Ruhsat Bedelinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi	1.500.000TL	1.500.000TL

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parsel arsa yapılan daire ve işyerlerinin satışı ve işin kontrolünü sağlamak için Z Ltd.Şti. ye 150.000TL+ KDV harcayarak bir satış ofisi inşa etmiştir. Bedelini banka aracılığıyla EFT yapmıştır.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERİ HS. 730.02 Satış Ofisi Gideri 150.000TL 191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 27.000TL 320 SATICILAR HS. 320.02 Z Ltd.Şti. 177.000TL İnşaat Satış Ve Kontrolü İçin İnşa Edilen satış Ofisi	150.000TL 27.000TL	177.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.02 Z Ltd.Şti. 177.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 177.000TL İnşa Edilen Satış Ofisi İçin Z Ltd.Şti. Firmasına Olan Borcun Ödenmesi	177.000TL	177.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.04 Satış Ofisi İnşatı 150.000TL	150.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 27.000TL	27.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.02 Z Ltd.Şti. 177.000TL		177.000TL
	İNŞAAT SATIŞ VE KONTROLÜ İÇİN İNŞA EDİLEN SATIŞ OFİSİ		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.02 Z Ltd.Şti. 177.000TL	177.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 177.000TL		177.000TL
	İNŞA EDİLEN SATIŞ OFİSİ İÇİN Z LTD.ŞTİ. FİRMASINA OLAN BORCUN ÖDENMESİ		

**Örnek:** X A.Ş. Satış Ofisine elektrik, su ve telefon bağlatmıştır elektrik için 5.000TL, su için 1.500TL banka aracılığıyla güvence bedeli ödemesi yapmıştır.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	226 VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HS. 226.01 Elektrik 5.000TL	6.500TL	
	226.02 Su 1.500TL		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 6.500TL		6.500TL
	SATIŞ OFİSİ VE İNŞAATINA ELK. VE SU BAĞLANMASI İÇİN ÖDENEN GÜVENCE BEDELİ		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	226 VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HS. 226.01 Elektrik 5.000TL	6.500TL	
	226.02 Su 1.500TL		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 6.500TL		6.500TL
	SATIŞ OFİSİ VE İNŞAATINA ELK. VE SU BAĞLANMASI İÇİN ÖDENEN GÜVENCE BEDELİ		

Elektrik ve su aboneliği için verilen güvence bedelleri inşaatın bitim tarihi ile orantılı olarak 1 yıldan daha uzun süreli verildiği için 226 verilen depozito ve teminatlar

hesabında izlenmektedir. Yıl içerisinde verilmiş ve geri alınmış olsaydı 126 Verilen depozito ve teminatlar hesabında izlenecekti.

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parselde yapılacak inşaat için Y A.Ş hafriyat firmasıyla 3.000.000TL anlaşarak karşılıklı olarak sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme damga vergisi X A.Ş. ödeyecek ve %50 sini Y A.Ş hafriyat firmasına yansıtacaktır. Damga vergisini banka aracılığıyla ödenmiştir. (Oran binde 9.48) İşe başlama tarihi 01/3/2013 bitiş tarihi 01/10/2013

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.03 Damga Vergisi Gideri 28.440TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 28.440TL Y Hafriyat Firmasıyla Yapılan Sözleşmeye Tahakkuk Eden Damga Vergisi	28.440TL	28.440TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 28.440TL 102 BANKALAR HS. 102 X Bankası 28.440TL Sözleşme Damga Vergisinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi	28.440TL	28.440TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y A.Ş Hafriyat Firması 14.220TL 679 Diğer Olağan Dışı Gelir Ve Karlar Hs. 679.01 Damga Vergisi Geliri 14.220TL Ödenen Sözleşme Damga Vergisinin Y Hafriyat Firmasına Yansıtılması	14.220TL	14.220TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.006 Sözleşme Damga Vergisi 28.440TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 28.440TL Y Hafriyat Firmasıyla Yapılan Sözleşmeye Tahakkuk Eden Damga Vergisi	28.440TL	28.440TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 28.440TL 102 BANKALAR HS. 102 X Bankası 28.440TL Sözleşme Damga Vergisinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi	28.440TL	28.440TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y A.Ş Hafriyat Firması 14.220TL 679 Diğer Olağan Dışı Gelir Ve Karlar Hs. 679.01 Damga Vergisi Geliri 14.220TL Ödenen Sözleşme Damga Vergisinin Y Hafriyat Firmasına Yanıtılması	14.220TL	14.220TL

Y A.Ş Hafriyat firmasının adına ödenen damga vergisi tahsili X A.Ş için olağandışı bir gelir olduğu için 679 Hesabın Alacağına kayıt edilir. Dönem sonunda 690 Dönem Karı ve Zararları Hs. Aktarılarak hesap kapatılır.

**Örnek:** Y A.Ş hafriyat firması kazıya başlamış 25.03.2013 tarihinde 1 nolu hakkeş tutarı 1.500.000TL +KDV olarak fatura düzenlemiştir. Hakkeş bedel olarak 500.000TL banka aracılığıyla 1.000.000TL çek illeri tarihli çek düzenleyerek ödemesi yapılmıştır.



## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.13 İşçilikli Taşeron Gideri 1.500.000TL	1.500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 270.000TL	270.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y Hafriyat Firması 1.770.000TL		1.770.000TL
	Y Hafriyat Firması 1 Nolu Hakkediş Bedeli		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y Hafriyat Firması 1.770.000TL	1.770.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 500.000TL		500.000TL
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Çekleri 1.270.000TL		1.270.000TL
	Y Hafriyat Firması 1 Nolu Hakkediş Bedeli Banka Aracılığı Ve Çek İle Ödenmesi		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.05 İşçilikli Taşeron Gideri 1.500.000TL	1.500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 270.000TL	270.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y Hafriyat Firması 1.770.000TL		1.770.000TL
	Y Hafriyat Firması 1 Nolu Hakkediş Bedeli		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y Hafriyat Firması 1.770.000TL	1.770.000TL	
	102 BANKALAR HS.. 102.01 X Bankası 500.000TL		500.000TL
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS.. 103.01 X Bankası Çekleri 1.270.000TL		1.270.000TL
	Y Hafriyat Firması 1 Nolu Hakkediş Bedeli Banka Aracılığı Ve Çek İle Ödenmesi		

Y A.Ş hafriyat firması ile yapılan sözleşmeye göre hafriyat işi başlandığı yılda bitirilecektir. Yapılacak iş birden fazla takvim yılına sirayet etmediği için %3 stopaj kesintisi yapılmamıştır.

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parseldeki arsa üzerinde yapacağı inşaat için G A.Ş. ile Taşeronluk sözleşmesi imzalayarak kaba inşaat işinin tümünü yapacaktır. Yapılacak iş bedeli 15.000.000TL+KDV'dir. Sözleşme bir nüsha olarak düzenlenmiştir. (Damga vergisi oranı binde 9.48) damga vergisi şirketin bankadaki hesabından ödenmiştir. İşe başlama tarihi 25/04/2013 bitiş tarihi 25/04/2014

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730 G A.Ş 142.200TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 142.200TL G A.Ş Kaba İnşaat Taşeronluk Sözleşmesi Damga Vergisi Tahakkuku</p>	142.200TL	142.200TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 142.200TL 102 BANKALAR HS. 102.001 X Bankası 142.200TL Sözleşme Damga Vergisinin Ödenmesi</p>	142.200TL	142.200TL

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.006 Sözleşme Damga Vergisi 142.200TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 142.200TL G A.Ş Kaba İnşaat Taşeronluk Sözleşmesi Damga Vergisi Tahakkuku</p>	142.200TL	142.200TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 142.200TL</p> <p>102 BANKALAR HS. 102.001 X Bankası 142.200TL</p> <p>Sözleşme Damga Vergisinin Ödenmesi</p>	142.200TL	142.200TL

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parsel arsa üzerinde yapılan inşaat için S A.Ş firmasından 1.500.000TL+KDV değerinde inşaat demiri almıştır. Alınan bu malzeme bedelini banka aracılığıyla ödenmiştir. Demirin tamamı merkez depoya gönderilmiştir. 01/04/2013 tarihinde imalata alınmak için 500.000TL demiri 34 ada 34 parseldeki inşaata işlenerek imalata alınmıştır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.01 İnşaat Demiri Gideri 1.500.000TL</p> <p>191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 270.000TL</p> <p>320 SATICILAR HS. 320.01 S A.Ş 1.770.000TL</p> <p>Alınan İnşaat Demirinin Merkez Depoya Gönderilmesi</p>	1.500.000TL 270.000TL	1.770.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>320 SATICILAR HS. 320.01 S A.Ş 1.770.000TL</p> <p>102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 1.770.000TL</p> <p>Alınan İnşaat Demiri Bedelinin Ödenmesi</p>	1.770.000TL	1.770.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710.02 Demir Gideri 500.000TL</p> <p>150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.01 İnşaat Demiri Gideri 500.000TL</p> <p>İnşaat Demirinin İşlenerek İnşaata Kullanılması</p>	500.000TL	500.000TL

İnşaat işletmeleri almış oldukları hammaddeleri aldıklarında işleme almaları zor olduğundan alınan hammaddeleri öncelikle depoya alır ve daha sonra işleme aldıkça depodan üretime katalize edilir.

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'ları gayrimenkullerin inşasını kendileri yapamazlar ve bu amaçla hiçbir ekipman edinemezler. Dolayısıyla GYO'lar inşaat işleri kendileri yapamadıkları için yukarıdaki muhasebe kayıtlarını yapamazlar.

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parsel arsa üzerinde yapılan inşaat için R A.Ş. 3.0000.000TL+KDV değerinde hazır beton için değişik vadelerde 1.000.000TL eşit parçalarla 3 adet çek verilmiştir. 20.04.2013 tarihinde verilen sipariş bedeli olarak 250.000TL+KDV tutarında beton inşaat sahasına dökülmüştür.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.01 R A.Ş	3.000.000TL	
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 1 03.01 X Bankası Çeki 1.000.000TL		1.000.000TL
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Çeki 1.000.000TL		1.000.000TL
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Çeki 1.000.000TL		1.000.000TL
	R A.Ş Verilen Beton Sipariş Bedelinin Çek İle Ödenmesi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.02 Hazır Beton Gideri 250.000TL	250.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 45.000TL	45.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.06 R A.Ş 295.000TL		295.000TL
	Hazır Betonun Şantiyeye Teslimi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	AL ACAK
	..... / .....		
	710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710.01 Hazır Beton 250.000TL	250.000TL	
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.02 Hazır Beton Gideri 250.000TL		250.000TL
	Hazır Betonun İmalata Kullanılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.01 R A.Ş 295.000TL	295.000TL	
	159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.01 R A.Ş 295.000TL		295.000TL
	Şantiye Teslim Edilen Hazır Beton Bedelinin 159 Hesaptan Mahsubu		

R A.Ş ile yapılan anlaşmaya göre satın almak üzere hazır beton siparişinin verilmesi ve bedelini çek ile ödenmesinden dolayı 159 verilen sipariş avansları hesabının borcuna yazılır. Sipariş edilen hazır betonun inşaat sahasına teslim ile birlikte hesabın alacağına aktarılır.

Hazır betonun şantiye sahasına getirildiğinde mikserlerden numune almak ve gönderilen betonu test etmek için belli süre bekletildiklerinden dolayı beton 150 ilk madde ve malzeme hesabına borcuna yazılır hammadenin imalatta kullanıldığında bu hesabın alacağına aktarılarak kapatılır.

GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'lar inşaat işleri kendileri üstlenemedikleri için inşaatla ilgili ekipman edinemezler bundan dolayı yukarıdaki muhasebe kayırlarını yapmayacaktır.

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parsel arsa üzerinde yapılan inşaat için ince işçilik için M A.Ş. ile anlaşmaya varılmış. 1 nolu hakkediş bedeli 1.000.000TL+KDV fatura düzenlenmiştir stopaj kesintisini ve hakkediş bedelini banka aracılığıyla ödemiştir. İşe başlama 25/12/2013 bitiş 20/11/2014

Matrah	1.000.000TL
KDV % 18	180.000TL
% 3 Stopaj	30.000TL
Net Ödenecek	1.150.000TL



## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.05 İşçilikli Taşeron Giderleri 1.000.000TL	1.000.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 180.000TL	180.000TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Hakkediş Stopaj Hs. 30.000TL		30.000TL
	320 SATICILAR HS. 320.04 M A.Ş 1.150.000TL		1.150.000TL
	M A.Ş Ait İnce İşçilik+Malzeme İle İlgili 1 Nolu Hakkediş Bedelinin Tahakkuku		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.07 M A.Ş 1.150.000TL	1.150.000TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 30.000TL	30.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 1.180.000TL		1.180.000TL
	M A.Ş Ait 1 Nolu Hakkediş Bedeli Ve Kesilen Stopaj Kesintisinin Ödenmesi		

M.A.Ş tahmini işin bitim süresi sözleşmede belirmişlerdir. İş 2014 yılında başlanıp 2015 yılında bitirilecek ve X A.Ş teslim edecektir. Yapılan iş birden fazla takvim yılına sirayet ettiği için hakkedişinde %3 luk stopaj kesintisi yapılmaktadır.

**Örnek:** X A.Ş 25.06.2015 tarihinde 34 ada 34 parseldeki inşaata brüt 120 m<sup>2</sup> olan b blok kat:5 30 nolu daireyi Alıcı bay C KDV dahil 600.000TL bedelle satmıştır. Satış bedelinin tamamını nakit olarak banka hesabına aktarılmıştır. İnşaatın teslim süresi olarak sözleşme imzalanı takiben 24 ay olacaktır. Alıcı ve satıcı karşılıklı olarak aralarında 2 nüsha satış vaadi sözleşmesi düzenleyerek imzalamışlardır. Damga vergisi bedelini banka aracılığıyla ödenmiştir. (sözleşme damga vergisi oranı binde 9.48)

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.03 Sözleşme Damga Vergisi 11.376TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.03 Sözleşme Damga Vergisi 11.376TL Satılan Daire İle İlgili Satış Vaadi Sözleşmesi Düzenlenerek Damga Vergisi Hesaplanması	11.376TL	11.376TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.03 Sözleşme Damga Vergisi 11.376TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 11.376TL Hesaplanan Damga Vergisinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi	11.376TL	11.376TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bank ası 600.000TL 440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI (UZUN VADELİ) HS. 440.03 Bay C 600.000TL Daire Satış Bedelinin Bankaya Aktarılması	600.000TL	600.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'lar damga vergisinden istisna olduklarından damga vergisi ile ilgili muhasebe kaydı yapmayacaktır.

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 600.000TL 440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI (UZUN VADELİ) HS. 440.03 Bay C 600.000TL Daire Satış Bedelinin Bankaya Aktarılması	600.000TL	600.000TL

Gayrimenkul satışları ülkemizde genelde maket üzerinde veya işi tam anlamıyla bitmeden; yani teslimin hemen değil ileri bir tarihte yapılması, tarafların bu anlaşmaya bağlı olması gerektiğinde alıcı ve satıcı aralarında satış vaadi sözleşmesi düzenlerler. Bu sözleşme değerli kağıt niteliği kazandığı için Damga Vergisi



hesaplanarak İlgili vergi dairesine ödemek zorundadırlar. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Damga Vergisi'nde İstisna tutulmuşlardır.

Satış sözleşmesine dayanılarak mal ve hizmetin teslimi bir yılı aşan ve bedeli önceden tahsil edildiğinde 440 Alınan Sipariş Avansları (Uzun Vadeli) Hs. Alacağında izlenilir.

**Örnek:** X A.Ş İnşaat alanında imalata kullanmak için 8.000TL+KDV Elk. faturası 3.500TL +KDV su faturası gelmiş ve bedelini banka aracılığıyla ödenmiştir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.04 Elektrik Gideri 8.000TL	8.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 19 1.01 %18 İndirilecek Kdv 1.440TL	1.440TL	
	329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HS. 329.01 Elektrik İdaresi 9.440TL		9.440TL
	Elektrik faturasının kayıtlara alınması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.05 Su Gideri 3.500TL	3.500TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.02 %8 İndirilecek Kdv 280TL	280TL	
	329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HS. 329.01 Su İdaresi 3.780TL		3.780TL
	Su faturasının kayıtlara alınması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HS. 329.01 Elektrik İdaresi 9.440TL 329.02 Su İdaresi 3.780TL	13.220TL	
	102 BANKALAR HS. 10 2.01 X Bankası 13.220TL		13.220TL
	Su Ve Elektrik Faturalarının Ödenmesi		

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO işletmeleri inşaat yapımını üstlenemediklerinden dolayı imalat sürecinde bu tarz giderlerde katlanamazlar ancak satış ofisi için harcanan elektrik ve su gibi giderleri muhasebe kayıtlarına alabilirler bunu' da 770 hesaplarda Genel Yönetim giderleri Hs. İzlemektedir.

**Örnek:** Merkez depodan 34 ada 34 parseldeki 1.000.000TL tutarında inşaat demiri işlenmesi için gönderilmiştir.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710.02 İnşaat Demiri 1.000.000TL	1.000.000TL	
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.01 İnşaat Demiri 1.000.000TL		1.000.000TL
	Merkez depodaki inşaat demirinin 34 ada 34 parsel şantiyede kullanılması		

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin yapım işlerini yasa gereği kendileri üstlenemedikleri için bu işle ilgili ekipmanda edinemezler. Dolayısıyla GYO'lar inşaat işleri kendileri yapamadıkları için yukarıdaki muhasebe kayıtlarını yapamazlar.

**Örnek:** X A.Ş 34 ada 34 parseldeki inşaata 2 adet düz işçi 2 mühendis ve 1 tekniker çalışmaktadır. 2 adet düz işçiye 3.000TL İnşaat mühendisine 6.250TL Elektrik mühendisine 6.250TL Mekanik tesisat teknikeri 2.500TL brüt maaş ödenmektedir. Maaş, SGK ve Vergiler banka aracılığıyla ödenmiştir. Hesaplama aşağıdaki gibi olacaktır.

### Çizelge 6.1 : Maaş bordrosu

	İŞVEREN	İŞÇİ
SGK (18.000TL)	3.690,00TL	2.520,00TL
SGK İŞSİZLİK	360,00TL	180,00TL
DAMGA VERGİSİ		136,62TL
GELİR VERGİSİ (15.300TL)		1.844,45TL
KESİNTİLER TOPLAMI		4.681,07TL
AGİ		450,55TL
NET ÖDENEN		13.318,93TL

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	720.DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ HS.	22.050TL	
	720.01 Brüt Maaş 18.000TL		
	720.02 Sgk İşveren 3.690TL		
	720.03 İşveren İşsizlik 360TL		
	335 PERSONELE BORÇLAR (KISA VADELİ) HS.		13.318,93TL
	335.01 Personel Maaş Ödemesi 13.318,93TL		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS.		1.981,07TL
	360.03 Gelir Vergisi 1.844,45TL		
	360.04 Damga Vergisi 136,62TL		
	361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HS.		6.750,00TL
	361.01 Ödenecek Sgk Prim 6.210,00TL		
	361.02 Ödenecek İşsizlik Primi 540,00TL		
	Maaş Bordrosu Muhasebe Kaydının Yapılması.		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	335 PERSONELE BORÇLAR (KISA VADELİ) HS.	13.318,93TL	
	335.01 Personel Maaş Ödemesi 13.318,93TL		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS.	1.981,07TL	
	360.03 Gelir Vergisi 1.844,45TL		
	360.04 Damga Vergisi 136,62TL		
	361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HS.	6.750TL	
	361.01 Ödenecek Sgk Primi 6.210,00TL		
	361.02 Ödenecek İşsizlik Primi 540,00TL		
	102 BANKALAR HS.		22,050TL
	102.01 X Bankası 22.050,00TL		
	Vergi,SGK ve Personel Maaşlarının Ödenmesi.		

Örnek'teki personeller çalışma alanları esas üretim gider yerleri ile ilgili olduğundan mamulün maliyetine doğrudan yüklenen işçilik giderlerini kapsar. Dolayısıyla 720 Direkt İşçilik Giderleri Hs. Borcuna aktarılarak burada izlenir.

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO işletmeleri inşaat işleri kendileri üstlenemezler bu işlerle ilgili ekipman ve personel çalıştıramazlar bundan dolayı GYO'lar bu kaydı yapamazlar.

**Örnek:** X A.Ş. işletmesi 34 ada 34 parselde yaptığı iş için satış ofisinde 1 aşçı 1 satış müdürü 3 satış memuru ve 1 sekreter olmak üzere 6 personel çalışmaktadır. Aşçıya 1.500TL satış müdürüne 3.500TL 3 adet satış memurlarına 7.050TL sekretere 1.750TLbrüt maaş ödenmektedir.

## Çizelge 6.2 : Maaş bordrosu-2

	İŞVEREN	İŞÇİ
SGK (13.800TL)	2.829,00TL	1.932,00TL
SGK İŞSİZLİK	276,00TL	138,00TL
DAMGA VERGİSİ		104,74TL
GELİR VERGİSİ (11.730,00TL)		1.759,50TL
KESİNTİLER TOPLAMI		3.317,94TL
AGİ		450,55TL
NET ÖDENEN		10.482,06TL

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
..... / .....		
770.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS.	16.905TL	
770.01 Brüt Maaş13.800TL		
770.02 Sgk İşveren Primi 2.829TL		
770.03 İşveren İşsizlik 276TL		
335 PERSONELE BORÇLAR (KISA VADELİ) HS.		10.482,06TL
335.01 Personel Maaş Gideri 10.482,06TL		
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS.		1.247,94TL
360.03 Gelir Vergisi 1.143,20TL		
360.04 Damga Vergisi 104,74TL		
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HS.		5.175,00TL
361.01 Ödenecek Sgk Prim 4.761,00TL		
361.02 Ödenecek İşsizlik Primi 414,00TL		
Maaş bordrosu muhasebe kaydının yapılması.		

AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
..... / .....		
335 PERSONELE BORÇLAR (KISA VADELİ) HS.	10.482,06TL	
335.01 Personel Maaş Ödemesi 10.482,06TL		
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS.	1.247,94TL	
360.03 Gelir Vergisi 1.143,20TL		
360.04 Damga Vergisi 104,74TL		
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HS.	5.175,00TL	
361.01 Ödenecek Sgk Primi 4.761,00TL		
361.02 Ödenecek İşsizlik Primi 414,00TL		
102 BANKALAR HS.		16.905,00TL
102 X Bankası 16.905,00TL		
Vergi,SGK ve Personel Maaşlarının Ödenmesi.		

Yapılan işin mahiyeti büro hizmetleri olduğu için 770 Genel Yönetim Giderleri Hs. Borcunda izlenmektedir.

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	760.PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS. 760.01 Satış Ofisi Brüt Maaş 13.800TL 760.02 Satış Ofisi Sgk İşveren 2.829TL 760.03 Satış Ofisi İşveren İşsizlik 276TL	16.905TL	
	335 PERSONELE BORÇLAR (KISA VADELİ) HS. 335.01 Personel Maaş Gideri 10.482,06TL		10.482,06TL
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Gelir Vergisi 1.143,20TL 360.03 Damga Vergisi 104,74TL		1.247,94TL
	361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HS. 361.01 Ödenecek Sgk Prim 4.761,00TL 361.02 Ödenecek İşsizlik Primi 414,00TL		5.175,00TL
	Maaş bordrosu muhasebe kaydının yapılması.		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	335 PERSONELE BORÇLAR (KISA VADELİ) HS. 335.01 Personel Maaş Ödemesi 10.482,06TL	10.482,06TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Gelir Vergisi 1.143,20TL 360.03 Damga Vergisi 104,74TL		1.247,94TL
	361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ HS. 361.01 Ödenecek Sgk Prim 4.761,00TL 361.02 Ödenecek İşsizlik Primi 414,00TL		5.175,00TL
	102 BANKALAR HS. 102 X Bankası 16.905,00TL		16.905,00TL
	Vergi,SGK ve Personel Maaşlarının Ödenmesi		

**Örnek:** X A.Ş 25.06.2015 Tarihinde A blok kat:15 102 nolu brüt 130 m<sup>2</sup> daireyi KDV dahil 650.000TL bedelle satmıştır 150.000TL alıcı tarafında bankaya aktarılmıştır. 10.10.2014 vadeli 200.000TL 10.12.2014 vadeli 100.000TL 10.01.2015 vadeli 200.000TL senet almıştır. Daire henüz bitmediği için alıcı ile satıcı aralarında satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiştir sözleşme 2 nüsha olarak düzenlenmiş ve sözleşme damga vergisinin tamamı satıcı tarafından bankaya ödenmiştir. (Damga vergisi oranı binde 9,48)

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.03 Damga Vergisi Gideri 12.342TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 12.324TL Sözleşme Damga Vergisi Tahakkuk Ettirilmesi	12.324TL	12.324TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.01 Ödenecek Damga Vergisi 12.324TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 12.324TL Sözleşme Damga Vergisinin Ödenmesi	12.324TL	12.324TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 150.000TL 121 ALACAK SENETLERİ HS. 121.01 Bayan Y 300.000TL 221 ALACAK SENETLERİ HS. 221.01 Bayan Y 200.000TL 440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 440.01 Bayan Y 650.000TL A Blok Kat:15 NO:102 Dire Satış Bedelinin Banka ve Senet İle Tahsil Edilmesi	150.000TL 300.000TL 200.000TL	650.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'lar damga verginden istisna olduklarından dolayı damga vergisi ile ilgili muhasebe kaydı yapmayacaklardır.

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 150.000TL 121 ALACAK SENETLERİ HS. 121.01 Bayan Y 300.000TL 221 ALACAK SENETLERİ HS. 221.01 Bayan Y 200.000TL 440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 440.01 Bayan Y 650.000TL A Blok Kat:15 NO:102 Dire Satış Bedelinin Banka ve Senet İle Tahsil Edilmesi	150.000TL 300.000TL 200.000TL	650.000TL

Uzun vadeli mal ve hizmetin bedeli olarak alına senetlerin bir kısmının vadesi 1 yılın altında olduğundan 121 Alacak Senetleri Hs. Bir kısmı' da vadesinde 1 yıldan fazla olması nedeniyle 221 Alacak Senetleri (uzun vade ) Hs. Borcunda kayıt edilir vadesi bir yılın altına indiğinde 121 Alacak senetleri Hs. Borcuna 221 Alacak Senetleri Hs. Alacağına kayıt edilerek kapatılır.

**Örnek:** X A.Ş. daire satışından dolayı alıcıdan almış oldu senetleri X bankaya tahsil için vermiştir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	121 ALACAK SENETLERİ HS.	300.000TL	
	121.01 Bayan Y 10/10/2015 Vadeli Senet X Bankasın 200.000TL		
	121.02 Bayan Y 10/12/2015 Vadeli Senet X Bankası 100.000TL		
	221 ALACAK SENETLERİ HS.	200.000TL	
	221.01 Bayan Y 10/01/2016 Vadeli Senet X Bankası 200.000TL		
	121 ALACAK SENETLERİ HS.		300.000TL
	121.01 X Bankası Tahsildeki Senet 300.000TL		
	221 ALACAK SENETLERİ HS.		200.000TL
	221.01 X Bankası Tahsildeki Senet 200.000TL		
	Senetlerin X Bankasına Tahsile Verilmesi		

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	121 ALACAK SENETLERİ HS.	300.000TL	
	121.01 Bayan Y 10/10/2015 Vadeli Senet X Bankasın 200.000TL		
	121.02 Bayan Y 10/12/2015 Vadeli Senet X Bankası 100.000TL		
	221 ALACAK SENETLERİ HS.	200.000TL	
	221.01 Bayan Y 10/01/2016 Vadeli Senet X Bankası 200.000TL		
	121 ALACAK SENETLERİ HS.		300.000TL
	121.01 X Bankası Tahsildeki Senet 300.000TL		
	221 ALACAK SENETLERİ HS.		200.000TL
	221.01 X Bankası Tahsildeki Senet 200.000TL		
	Senetlerin X Bankasına Tahsile Verilmesi		

**Örnek:** X A.Ş. inşattın %25 kısmını bitirmiş ve kat irtifakı için belediyeye 150.000TL Tapu işlemleri için 50.000TL harç banka aracılığıyla ödemiştir.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.06 Kat İrtifak Gideri 150.000TL 730.07 Tapu Kat İrtifak Gideri 50.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 200.000TL Kat İrtifakı İçin Belediye ve Tapu Dairesine Ödenen Harçların Banka Aracılığıyla Ödenmesi	200.000TL	200.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.06 Kat İrtifakı Belediye Harç Gideri 150.000TL 170.07 Kat İrtifakı Tapu Harç Gideri 50.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 200.000TL Kat İrtifakı İçin Belediye ve Tapu Dairesine Ödenen Harçların Banka Aracılığıyla Ödenmesi	200.000TL	200.000TL

**Örnek:** X.A.Ş. 34 ada 34 parseldeki inşaata kat:2.3.4 ve 5 her bir dairenin brüt m<sup>2</sup> si 120m<sup>2</sup> dir daire no:1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20 şeklindedir. Her bir daire için 650.000TL toplamda KDV dahil 13.000.000TL bedel ile satmıştır. Dairelerle ilgili kat irtifak tapusu çıktığından dolayı tapu devri gerçekleştirilecektir. Dolayısıyla alıcı ile satıcı kendi aralarında sözleşme yapmaya gerek duymamışlardır. Tapu devri için satım harcı olarak satıcı X A.Ş payına düşen 260.000TL ve döner sermaye olarak 206,25TL banka aracılığıyla ödemiştir. Alıcı 8.000.000TL Banka aracılığıyla 5.000.000TL sinide 1 aylık çek ile yapmıştır. Mal ve teslim gerçekleşmediği için KDV bedelini dairelerin tesliminde ödeyecektir. Daire teslimleri 20 ay sonra yapılacaktır.



## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.08 Tapu Devir Gideri 260.206,25TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 200.000TL 20 Adet Daire Satışından Dolayı Kat İrtifak Tapusu Devri İle İlgili Tapu Harç Gideri	260.206,25TL	260.206,25TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 8.000.000TL 101 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Bay Z Alına Çek 5.000.000TL 440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 440.02 Bay Z 13.000.000TL Satılan 20 Adet Daire Bedelinin Banka Aracılığı ve Çek İle Tahsil Edilmesi	8.000.000TL 5.000.000TL	13.000.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.08 Tapu Harç Gideri 260.206,25TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 200.000TL 20 Adet Daire Satışından Dolayı Kat İrtifak Tapusu Devri İle İlgili Tapu Harç Gideri	260.206,25TL	260.206,25TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 8.000.000TL 101 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Bay Z Alına Çek 5.000.000TL 440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 440.03 Bay Z 13.000.000TL Satılan 20 Adet Daire Bedelinin Banka Aracılığı ve Çek İle Tahsil Edilmesi	8.000.000TL 5.000.000TL	13.000.000TL

**Örnek:** X A.Ş. daire satışından dolayı almış olduğu çekin vadesi gelmiş 5.000.000TL tutarlı çeki X bankasına göndermiş tahsil edilerek X bankasındaki hesaba yatırılmıştır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 8.000.000TL	5.000.000TL	
	101 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Bay Z Alına Çek 5.000.000TL		5.000.000TL
	Vadesi Gelen Çekin Tahsil Edilerek Bankadaki Hesaba Aktarılması		

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 8.000.000TL	5.000.000TL	
	101 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Bay Z Alına Çek 5.000.000TL		5.000.000TL
	Vadesi Gelen Çekin Tahsil Edilerek Bankadaki Hesaba Aktarılması		

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parselde imalata kullanmak için daha önce bedelinin ödemiş olduğu 1.500.000TL+KDV tutarında beton satıcı firma tarafında gönderilmiş şantiye sahasına dökülmüştür.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.03 Hazır Beton 1.500.000TL	1.500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 270.000TL	270.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.06 R A.Ş. Hazır Beton 1.770.000TL		1.770.000TL
	Hazır Beton Alınması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710. Beton Gideri 1.500.000TL 150 İlk Madde Ve Malzeme Hs. 150.03 Hazır Beton 1.500.000TL Hazır Beton İmalata Kullanılması	1.500.000TL	1.500.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.06 R A.Ş Hazır Beton 1.770.000TL 159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.01 R A.Ş. Hazır Beton 1.770.000TL Daha Önce Bedeli Ödenen Hazır Beton Şantiyeye Teslim Edilmesi 159 hesaptan 320 hesap mahsubu	1.770.000TL	1.770.000TL

Mal ve Hizmetin tesliminden önce bedeli daha önce ödenerek 159 Verilen Sipariş Avansları Hs. Borcuna kayıt edilerek izlenen avansın satıcı firma tarafında mal ve hizmetin tesliminde 159 Verilen Sipariş Avansları Hs. Alacağına kayıt edilerek hesap kapatılır.

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin yapım işlerini yasa gereği kendileri üstlenemedikleri için bu işle ilgili ekipmanda edinemezler. Dolayısıyla GYO'lar inşaat işleri kendileri yapamadıkları için yukarıdaki muhasebe kayıtlarını yapamazlar.

**Örnek:** X A.Ş. 34 ada 34 parseldeki işle ilgili K A.Ş. reklam firmasıyla anlaşmaya varılmış proje ile ilgili tanıtım reklam hizmetleri için 500.000TL+KDV anlaşmaya varılmıştır. K A.Ş. banka hesabına 250.000TL aktarılmıştır. Geriye kalan 340.000TL 1 ay sonra hizmet tamamı alındıktan sonra 1 aylık çek ile ödeme yapılacaktır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.02 K Reklam A.Ş 250.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 250.000TL Reklam Hizmeti İçin K A.Ş Banka Aracılığıyla Avans Verilmesi	250.000TL	250.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>760 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS. 76 0.01 Reklam Gideri 500.000TL</p> <p>191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 90.000TL</p> <p>320 SATICILAR HS. 320.08 K Reklam A.Ş 590.000TL</p> <p>K A.Ş Reklam Reklam Hizmetini Tamamlayarak İşin Bedelinin Faturalandırmıştır</p>	<p>500.000TL</p> <p>90.000TL</p>	590.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>320 SATICILAR HS. 320.08 K Reklam A.Ş 590.000TL</p> <p>159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.02 K Reklam A.Ş 250.000TL</p> <p>103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Verilen Çekler 340.000TL</p> <p>Alınan Reklam Hizmet Bedelinin Bir Kısımının Çek ve Bir Kısımında Daha Önce Verilen Sipariş Avansları Hesabı Ve 320 Hesaplar Mahsup Edilerek Kapatılması</p>	590.000TL	<p>250.000TL</p> <p>340.000TL</p>

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.01 K Reklam A.Ş 250.000TL</p> <p>102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 250.000TL</p> <p>Reklam Hizmeti İçin K A.Ş Banka Aracılığıyla Avans Verilmesi</p>	250.000TL	250.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>760 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS. 760.04 Reklam Gideri 500.000TL</p> <p>191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 90.000TL</p> <p>320 SATICILAR HS. 3 20.05 K Reklam A.Ş 590.000TL</p> <p>K A.Ş Reklam Hizmetini Tamamlayarak İşin Bedelinin Faturalandırmıştır</p>	<p>500.000TL</p> <p>90.000TL</p>	590.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.05 K Reklam A.Ş 590.000TL	590.000TL	
	159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.01 K Reklam A.Ş 250.000TL		250.000TL
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Verilen Çekler 340.000TL		340.000TL
	Alınan Reklam Hizmet Bedelinin Bir Kısımının Çek ve Bir Kısımında Daha Önce Verilen Sipariş Avansları Hesabı Ve 320 Hesaplar Mahsup Edilmesi		

**Örnek:** X A.Ş. İnşaatın denetimi için D yapı denetim firmasıyla anlaşmış 1 nolu hakkediş olarak 250.000TL+KDV fatura kesmiştir. Bedelini banka aracılığıyla yapmıştır.

1 nolu hakkediş bedeli	250.000,00TL
% 18 KDV	45.000,00TL
Tevkifat KDV	4.500,00TL
KDV Tevkifatı 10/9	40.500,00TL
Yapı Denetim Ödenecek Tutar	254.500,00TL

Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 710.14 Yapı Denetim Gideri 250.000TL	250.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 45.000TL	45.000TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.05 Ödenecek Kdv Tevkifatı 40.500TL		40.500TL
	320 SATICILAR HS. 320.09 D Yapı Denetim 254.500TL		254.500TL
	Yapı Denetim Firmasından Alınan Hizmet Bedeli		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.09 D Yapı Denetim 254.500TL	254.500TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 254.500TL		254.500TL
	Yapı Denetim Firmasına Banka Aracılığıyla Yapılan Ödeme		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.09 Yapı Denetim Gideri 250.000TL	250.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 45.000TL	45.000TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.04 Ödenecek Kdv Tevkifatı 40.500TL		40.500TL
	320 SATICILAR HS. 320.06 D Yapı Denetim 254.500TL		254.500TL
	Yapı Denetim Firmasından Alınan Hizmet Bedeli		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.06 D Yapı Denetim 254.500TL	254.500TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 254.500TL		254.500TL
	Yapı Denetim Firmasına Banka Aracılığıyla Yapılan Ödeme		

Maliye Bakanlığı vergi alacağının güvenceye almak için, vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutabileceği ifade edilmiştir. Verginin tam olarak kesilip ödenmesinden ve bununla ilgili diğer ödevleri yerine getirmekten mükellef gibi sorumlu olacaktır. Vergi alacağını güvence altına almak amacıyla düzenlenen KDV tevkifat uygulanması ve bu uygulamadan doğan iade taleplerinin yerine getirmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla 117 Seri Nolu KDV Genel Tebliği düzenlenmiştir. (Tuna, 2013)

**Örnek:** X A.Ş. bankadaki hesabından 25.000TL çekerek şirket kasasına aktarmıştır.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	100 KASA HS. 100.01 Merkez Kasa 25.000TL	25.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 25.000TL		25.000TL
	Banka Hesabından Şirket Nakit Kasasına Para Aktarılması		

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	100 KASA HS. 100.01 Merkez Kasa 25.000TL 102 Bankalar Hs. 102.01 X Bankası 25.000TL Banka Hesabından Şirket Nakit Kasasına Para Aktarılması	25.000TL	25.000TL

**Örnek:** X A.Ş. İnşaat sahası alanının bağlantı yollarını kirlettiği için belediye tarafından 5.000TL para cezası kesmiştir. Bedelini belediye veznesine nakit olarak yatırmıştır.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	689 DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR HS. 689.01 Para Cezaları 5.000TL 100 KASA HS. 100.01 Merkez Kasa 5.000TL Belediye Tarafında Kesilen Para Cezasının Ödenmesi KKEG Hesabında Takip edilmektedir.	5.000TL	5.000TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	689 DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR HS. 689.01 Para Cezaları 5.000TL 100 KASA HS. 100.01 Merkez Kasa 5.000TL Belediye Tarafında Kesilen Para Cezasının Ödenmesi KKEG Hesabında Takip edilmektedir.	5.000TL	5.000TL

**Örnek:** X A.Ş. Daire satışından dolayı alıcıdan alıp bankaya tahsile vermiş olduğu 300.000TL senedin vadesi gelmiş banka tarafından tahsil edilerek şirketin bankadaki hesabına aktarmıştır.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 300.000TL 121 ALACAK SENETLERİ HS. 121.01 Bayan Y 300.000TL Bankaya Tahsile Verilen Senedin Vadesi Geldiğinden Dolayı Banka Tarafından Tahsil Edilerek Şirketin Bankadaki Hesabına Aktarılmıştır	300.000TL	300.000TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 300.000TL 121 ALACAK SENETLERİ HS. 121.01 Bayan Y 300.000TL Bankaya Tahsile Verilen Senedin Vadesi Geldiğinden Dolayı Banka Tarafından Tahsil Edilerek Şirketin Bankadaki Hesabına Aktarılmıştır	300.000TL	300.000TL

**Örnek:** X A.Ş. Daha önce kesmiş olduğu toplam 10.000.000TL çeklerin vadesi gelmiş ve banka aracılığıyla çekler ödenmiştir.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Verilen Çekler 10.000.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 10.000.000TL Vadesi Gelen Çeklerin Ödenmesi	10.000.000TL	10.000.000TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Verilen Çekler 10.000.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 10.000.000TL Vadesi Gelen Çeklerin Ödenmesi	10.000.000TL	10.000.000TL



**Örnek:** X A.Ş. İşletmesi yapı denetim firmasından dolayı tahakkuk eden 10/9 kdv ödemesini banka aracılığıyla yapmıştır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.05 Ödenecek Kdv Tevkifatı 40.500TL	40.500TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 40.500TL		40.500TL
	Tahakkuk Eden Kdv Tevkifatının Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.04 Ödenecek Kdv Tevkifatı 40.500TL	40.500TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 40.500TL		40.500TL
	Tahakkuk Eden Kdv Tevkifatının Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

**Örnek:** Y hafriyat firması 1.300.000TL+KDV hakkeciş raporu düzenleyerek gerekli incelemeler yapılmış ve fatura düzenlemiştir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 710.13 İşçilikli Taşeron Gideri 1.300.000TL	1.300.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 234.000TL	234.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y Hafriyat Firması 1.534.000TL		1.534.000TL
	Y Hafriyat Firmasının Yapmış Olduğu Hakkeciş Bedeli		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.05 İşçilikli Taşeron Gideri 1.300.000TL	1.300.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndi ilecek Kdv 234.000TL	234.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.03 Y Hafriyat Firması 1.534.000TL		1.534.000TL
	Y Hafriyat Firmasının Yapmış Olduğu hakkediş Bedeli		

## Örnek: X A.Ş. KDV Tahakkukunun yapılması

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	190 DEVREDEN KDV HS. 190.01 Devreden Kdv 1.522.720TL	1.522.720TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 1.522.440TL		1.522.720TL
	191.02 %8 İndirilecek Kdv 280TL		
	Kdv Tahakkukunun Yapılması		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	190 DEVREDEN KDV HS. 190.01 Devreden Kdv 1.522.720TL	936.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 1.522.440TL		936.000TL
	191.02 %8 İndirilecek Kdv 280TL		
	Kdv Tahakkukunun Yapılması		

## Örnek: X A.Ş.31/12/2014 34 ada 34 parseldeki inşaat bitmemiştir. İşle ilgili Dönem sonu muhasebe kayıtlarının yapılması

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı (Dönem Sonu)

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	711 DİREKT İLK MADDE VE MAZLEME YANSITMA HS. 710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS.	3.250.000TL	
	Direkt İlk Madde Ve Malzeme Yansıtma Hesabına Aktarılması		3.250.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>151 YARI MAMULLER ÜRETİM HS. 711 DİREKT İLK MADDE VE MAZLEME YANSITMA HS.</p> <p>Direkt İlk Madde Ve Malzeme Yansıtma Hesabından Yarı mamuller Hesabına Aktarılması.</p>	3.250.000TL	3.250.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>151 YARI MAMULLER ÜRETİM HS. 150 İLK MADDE VE MALZEME HS.</p> <p>34 Adat 34 Parseldeki Arsanın Maliyetlere Aktarılması</p>	20.000.000TL	20.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HS. 720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ HS.</p> <p>720 Direkt İşçilik Giderleri Hesabında Biriken Tutarın 721 yansıtma Hesabına Aktarılması</p>	22.050TL	22.050TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>151 YARI MAMULLER ÜRETİM HS. 721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HS.</p> <p>721 Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma Hesabında Biriken Tutarın 151 Yarı Mamuller-Üretim Hesabına Aktarılması</p>	22.050TL	22.050TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA GİDERLERİ HS. 730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS.</p> <p>730 Genel Üretim Hesabında Biriken Maliyet 731 Genel Üretim Giderleri Yansıtma Hesabına Aktarılması</p>	6.866.046,25TL	6.866.046,25TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>151 YARI MAMULLER ÜRETİM HS. 731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA GİDERLERİ HS.</p> <p>731 Genel Üretim yansıtma Hesabında Biriken Maliyet 151 Yarı Mamuller-Üretim Hesabına Aktarılması</p>	6.866.046,25TL	6.866.046,25TL

Not: İnşaat bitmediğinden Dolayı 711 Direkt İlk Madde Ve malzemeler, 721 Direkt İşçilik Giderleri ve 731 Gelen Üretim Giderleri hesaplarının yansıtma hesabında biriken maliyetler inşaat bitimine kadar 151 Yarı Mamuller-Üretim Hesabına aktarılarak bu hesapta izlenmektedir.

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	761 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA HS. 760 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ HS. 760 Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri Hesabın da Birike n Maliyetlerin 761 pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri Yansıtma Hesabına Aktarılması	500.000TL	500.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	631 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ HS.(-) 761 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA HS. 761 Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri yansıtma Hesabından Gelir Tablosu Hesabı 631 Hesaba Aktarılması	500.000TL	500.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HS. 770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS. 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabında Biriken Maliyetleri 771 Genel Yönetim Giderleri Yansıtma Hesabına Aktarılması	16.905TL	16.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS.(-) 771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HS. 771 Genel Yönetim Giderleri Yansıtma Hesabında Biriken Maliyetin 632 Gelir Tablosu Hesabına Aktarılması	16.905TL	16.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	690 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS. 679 DİÜER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR HS. 631 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS.(-) 632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS.(-) 631 ve 632 Gelir Tablosu Hesaplarında Biriken Maliyetlerin Dönem Karı Veya Zararı Hesabına Aktarılması	502.685TL 14.220TL	500.000TL 16.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS. 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI HS. 690 Dönem Karı Veya Zararı Hesabına Biriken Tutarın 692 Hesaba Aktarılması	502.685TL	502.685TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	591 DÖNEM NET ZARARI HS. 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS. 692 Dönem Net Karı Veya Zararı Hesabından 591 Dönem Net Zararı Hesabına Aktarılması	502.685TL	502.685TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı (Dönem Sonu)

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	761 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA HS. 760 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS. 760 Pazarlama Satış Ve Dağıtım Hesabında Biriken Maliyetin Yansıtma Hesabı Olan 761 Hesaba Yansıtılarak Kapatılması	516.905TL	516.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	631 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS.(-) 761 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA HS. 761 Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri yansıtma Hesabından 631 Gelir Tablosu Hesabına Yansıtılması	516.905TL	516.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI HS. 631 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HS.(-) 631 Gelir Tablosu Hesabında Bulunan Maliyetin 690 Dönem Karı Veya Zararı Hesabına Aktarılması	516.905TL	516.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS.</p> <p>690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI HS.</p> <p>690 Dönem Karı Veya Zararı Hesabında Biriken Maliyetlerin 692 Dönem Net Karı Veya Zararı Hesabına Aktarılması</p>	516.905TL	516.905TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>591 DÖNEM NET ZARARI HS.</p> <p>692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS.</p> <p>692 Dönem Net Karı Veya Zararı Hesabında Biriken Maliyetlerin 591 Dönem Net Zararı Hesabına Aktarılması</p>	516.905TL	516.905TL

**Örnek:** X A.Ş dönem başı açılış işlemler 2013 yılında inşasına başlanılan 34 ada 34 inşaat 2015 yılında bitirilip teslim edilecektir. Uzun Vadeli hesapların Kısa Vadeli Hesaplara aktarılacaktır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (UZUN VADELİ Y.K.)</p> <p>440.01 Bayan Y 650.000TL</p> <p>440.02 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>440.03 Bay C 600.000TL</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (KISA VADELİ Y.K.)</p> <p>340.03 Bay C 600.000TL</p> <p>340.01 Bayan Y 650.000TL</p> <p>340.02 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>Uzun Vadeli Alınan Sipariş Avansları Kısa Vadeli Alınan Sipariş Avansları Hesabına Aktarılması İnşaat Yılı İçinde Bitirilip Teslim Edilecektir</p>	14.250.000TL	14.250.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>121 ALACAK SENETLERİ HS.</p> <p>121.01 X Bankası Tahsildeki Senet 200.000TL</p> <p>221 ALACAK SENETLERİ HS.</p> <p>221.02 X Bankası Tahsildeki Senet 200.000TL</p> <p>X Bankasına Tahsile Verilen Uzun Vadeli Senedin Kısa Vadeli Hesaba Aktarılması</p>	200.000TL	200.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (UZUN VADELİ Y.K)</p> <p>440.01 Bayan Y 650.000TL</p> <p>440.02 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>440.03 Bay C 600.000TL</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (KISA VADELİ Y.K.)</p> <p>340.03 Bay C 600.000TL</p> <p>340.01 Bayan Y 650.000TL</p> <p>340.02 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>Uzun Vadeli Alınan Sipariş Avansları Kısa Vadeli Alınan Sipariş Avansları Hesabına Aktarılması İnşaat Yılı İçinde Bitirilip Teslim Edilecektir</p>	14.250.000TL	14.250.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>121 ALACAK SENETLERİ HS.</p> <p>121.01 X Bankası Tahsildeki Senet 200.000TL</p> <p>221 ALACAK SENETLERİ HS.</p> <p>221.02 X Bankası Tahsildeki Senet 200.000TL</p> <p>X Bankasına Tahsile Verilen Uzun Vadeli Senedin Kısa Vadeli Hesaba Aktarılması</p>	200.000TL	200.000TL

**Örnek:** X A.Ş 1. Lig de profesyonel olarak futbol oynamakta olan B spora 30.000TL bağış yapmıştır. Bağış bedelini banka aracılığıyla B spor banka hesabına aktarmıştır.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>689 KANUNEN KABUL EDİLMEYEN GİDERLER HS.</p> <p>689.02 Bağış Ve Yardımlar 30.000TL</p> <p>102 BANKALAR HS.</p> <p>102.01 X Bankası 30.000TL</p> <p>1. Lig Profesyonel Olarak Futbol Oynayan B Spor Kulübüne Banka Aracılığıyla Yapılan Bağış</p>	30.000TL	30.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	689 KANUNEN KABUL EDİLMEYEN GİDERLER HS. 689.02 Bağış Ve Yardımlar 30.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 30.000TL 1. Lig Profesyonel Olarak Futbol Oynayan B Spor Kulübüne Banka Aracılığıyla Yapılan Bağış	30.000TL	30.000TL

GVK'nın 89. Maddesine 5105 sayılı kanun ile eklenen hüküm uyarınca, 3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 17.06.1992 tarihli ve 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının; amatör spor dalları için tamamı, profesyonel spor dalları için %50'si, beyan edilecek gelirden indirim olarak dikkate alınabilecektir'. (Işık, 2006)

Profesyonel spor kulüplerine yapılan Bağış ve yardımlar muhasebe kayıtlarında kanunen kabul edilmeyen giderler hesabında takip edilir ancak kurumlar vergisi beyannamesi verilirken indirilecek istisna ve indirimler kısmında yapılan bağışın %50 lik kısmı indirim olarak bildirilir.

**Örnek:** X A.Ş 34 ada 34 parselde yer alanı 1300M<sup>2</sup> olan 1 adet işyerini Bay S ye KDV dahil 4.000.000TL bedelle satmıştır. Bedeli 2.000.000TL banka aracılığıyla 2.000.000TL çek ile yapmıştır. Alıcı şahıs ile aralarında satış vadi sözleşmesi düzenlenmiş ve sözleşme damga vergisinin %50 sini X A.Ş ödemeyi kabul etmiştir. Ve banka aracılığıyla ödemiştir. (damga vergisi 2015 binde 9,48)

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.03 Sözleşme Damga Vergisi Gideri 18.960TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Sözleşme Damga Vergisi 18.960TL Satılan İşyeri İçin Düzenlenen Taşınmaz Vaadi Sözleşmesi Damga Vergisi	18.960TL	18.960TL



	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Sözleşme Damga Vergisi 18.960TL	18.960TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 18.960TL		18.960TL
	Sözleşme Damga Vergisinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 2.000.000TL	2.000.000TL	
	101.01 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Alınan Çekler	2.000.000TL	
	340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 340.01 Bay S 4.000.000TL.		4.000.000TL
	Bay S ye Satılan İşyerinin Bedelinin Banka Ve Çek İle Tahsil Edilmesi		

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO ları damga vergisinden istisna olduklarından dolayı damga vergisi ile ilgili muhasebe kaydı yapmamaktadır.

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 2.000.000TL	2.000.000TL	
	101.01 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Alınan Çekler	2.000.000TL	
	340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 340.01 Bay S 4.000.000TL.		4.000.000TL
	Bay S ye satılan İşyerinin Bedelinin Banka Ve Çek İle Tahsil Edilmesi		

**Örnek:** M A.Ş yapmış olduğu ince iş bedeli olarak 2.500.000TL+KDV 2 nolu hakkediş bedeli olarak fatura kesmiştir. Hakkediş bedeli 1.500.000TL çek ile 500.000TL teminat kesintisi 700.000TL banka aracılığıyla 175.000TL müşteri çeki ile ödemiştir. %3 stopaj kesintisi banka aracılığıyla ödenecektir.

Fatura tutarı 2.500.000TL

% 18 kdv 450.000TL

%3 stopaj kesintisi 75.000TL

Ödenecek tutar 2.875.000TL

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.13 İşçilikli Taşeron Giderleri 2.500.000TL	2.500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 450.000TL	450.000TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Hakkediş Stopaj Kesintisi 75.000TL		75.000TL
	320 SATICILAR HS. 320.07 M A.Ş 2.875.000TL		2.875.000TL
	M A.Ş Hakkediş İle İlgili Fatura Kesilmesi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Hakkediş Stopaj Kesintisi 75.000TL	75.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.07 M A.Ş 2.875.000	2.875.000TL	
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Verilen Çekler 1.500.000TL		1.500.000TL
	326 ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HS. 326.01 M A.Ş Alına Teminatlar 500.000TL		500.000TL
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 775.000TL		775.000TL
	101 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Bay Z Alınan Çek 175.000TL		175.000TL
	M A.Ş Yapmış Olduğu Hakkediş Bedelinden Kesilen Stopaj ve Borç Ödenmesi		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.05 İşçilikli Taşeron Giderleri 2.500.000TL	2.500.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 450.000TL	450.000TL	
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Hakkediş Stopaj Kesintisi 75.000TL		75.000TL
	320 SATICILAR HS. 320.07 M A.Ş 2.875.000TL		2.875.000TL
	M A.Ş Hakkediş İle İlgili Fatura Kesilmesi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.02 Hakkediş Stopaj Kesintisi 75.000TL	75.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.07 M A.Ş 2.875.000	2.875.000TL	
	103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ HS. 103.01 X Bankası Verilen Çekler 1.500.000TL		1.500.000TL
	326 ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HS. 326.01 M A.Ş Alına Teminatlar 500.000TL		500.000TL
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 775.000TL		775.000TL
	101 ALINAN ÇEKLER HS. 101.01 Bay Z Alınan Çek 175.000TL		175.000TL
	M A.Ş Yapmış Olduğu Hakkediş Bedelinden Kesilen Stopaj ve Borç Ödenmesi		

**Örnek:** X A.Ş firması inşaata kullanmak üzere H A.Ş firmasından 200 torba çimento almıştır. Çimento merkez depoya gönderilmiştir. Ödemesi banka aracılığıyla yapılmıştır. 100 torbasını şantiyede kullanılmıştır. 20 torbası M A.Ş kullanmış X A.Ş bir yansıtma faturası düzenleyerek yansıtmıştır. 1 torba 10TL+kdv dir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.02 Torba Çimento 2.000TL	2.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 360TL	360TL	
	320 SATICILAR HS. 320.10 H A.Ş 2.360TL		2.360TL
	200 Tr. Çimento Alınması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.10 H A.Ş 2.360TL	2.360TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 2.360TL		2.360TL
	200 Tr. Çimento Bedelinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710.05 Torba Çimento 1.000TL</p> <p>150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.02 Torba Çimento 1.000TL</p> <p>Çimento Depodan İnşaat Sahasına Gönderilerek İnşaata Kullanılması</p>	1.000TL	1.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>320 SATICILAR HS. 320.10 M A.Ş 236TL</p> <p>710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710.05 Torba Çimento 200TL</p> <p>391 HESAPLANAN KDV HS. 391.02 %18 İlave Edilecek Kdv 36TL</p> <p>M A.Ş Kullanmış Olduğu 20 Tr. Çimentonun Yansıtılması</p>	236TL	200TL 36TL

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'ları inşaat yapı işlerinin inşasını kendileri ve bu işler için gerekli araç, gereç ve ekipman edinemezler. Dolayısıyla GYO yukarıdaki muhasebe kayıtlarını yapmazlar.

**Örnek:** X A.Ş firması proje danışmanlık için XYZ danışmanlık firmasıyla 60.000TL+Kdv ile anlaşılmış ve XYZ danışmanlık firması faturayı kesmiş X A.Ş belgeyi kayıtlarına almıştır. Bedelini banka aracılığıyla yapmıştır. Tahminen inşaat 6 ay sürecektir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HS. 180.01 Ocak 10.000TL 180.02 Şubat 10.000TL 180.03 Mart 10.000TL 180.04 Nisan 10.000TL 180.05 Mayıs 10.000TL 180.06 Haziran 10.000TL</p> <p>191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 10.800TL</p> <p>320 SATICILAR HS. 320.11 XYZ Danışmanlık 70.800TL</p> <p>Proje Danışmanlık Bedeli</p>	60.000TL 10.800TL	70.800TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.11 XYZ Danışmanlık 70.800TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası XYZ Danışmanlık Firmasına Olan Borcun Banka Aracılığıyla Ödenmesi	70.800TL	70.800TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HS. 180.01 Ocak 10.000TL 180.02 Şubat 10.000TL 180.03 Mart 10.000TL 180.04 Nisan 10.000TL 180.05 Mayıs 10.000TL 180.06 Haziran 10.000TL 191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 10.800TL 320 SATICILAR HS. 320.11 XYZ Danışmanlık 70.800TL Proje Danışmanlık Bedeli	60.000TL       10.800TL	70.800TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.11 XYZ Danışmanlık 70.800TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası XYZ Danışmanlık Firmasına Olan Borcun Banka Aracılığıyla Ödenmesi	70.800TL	70.800TL

Muhasebenin dönemsellik kavramı gereği XYZ danışmanlık firmasında hizmeti hangi aya ait ise o ayın gideri olarak giderleştirmesi gerekmektedir. 180 Gelecek Aylara Ait Giderler Hs. Geçici hesap görevini görmektedir.

**Örnek:** X A.Ş Ocak ayı sonunda almış olduğu danışmanlık hizmet bedeli gider eşirmiştir.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERİ HS. 730.09 Danışmanlık Gideri 10.000TL 180 Gelecek Aylara Ait Giderler Hs. 180.01 Ocak 10.000TL Ocak Ayına Ait Giderin Maliyetlere Yansıtılması	10.000TL	10.000TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.10 Danışmanlık Gideri 10.000TL 180 Gelecek Aylara Ait Giderler Hs. 180.01 Ocak 10.000TL Ocak Ayına Ait Giderin Maliyetlere Yansıtılması	10.000TL	10.000TL

**Örnek:** X A.Ş her biri brüt 120 m<sup>2</sup> olan 15 adet daire almaya karar veren ASA A.Ş şirket yetkililerini yemeğe davet etmiştir. Bu yemek için 10.000TL+Kdv hesabı şirket adına kayıtlı olan kredi kartı ile ödemiştir.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS. 770.05 Temsili Ağırılama Gideri 10.000TL 191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.02 %8 İndirilecek Kdv 800TL 320 SATICILAR HS. 320.12 GG Restaurant 10.800TL Yemek Gideri	10.000TL 800TL	10.800TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.12 GG Restaurant 10.800TL 300 BANKA KREDİLERİ HS. 300.01 X Bankası Kredi Kartı 10.800TL GG Restaurant Yemek Giderini Şirket Kredi Kartıyla Ödenmesi	10.800TL	10.800TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.11 Temsili Ağırılama Gideri 10.000TL	10.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.02 %8 İndirilecek Kdv 800TL	800TL	
	320 SATICILAR HS. 320.07 GG Restaurant 10.800TL		10.800TL
	Yemek Gideri		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS 320.07 GG Restaurant 10.800TL	10.800TL	
	300 BANKA KREDİLERİ HS. 300.01 X Bankası Kredi Kartı 10.800TL		10.800TL
	GG Restaurant Yemek Giderini Şirket Kredi Kartıyla Ödenmesi		

**Örnek:** X A.Ş inşaat sahasına yakın alanda bulunan Belediye'ye ait yeri işgal etmiş bundan dolayı ilgili Belediye'ye aylık 2.000TL ödemeyi kabul etmiş ve ilk ayın ecrimsin bedelini banka aracılığıyla havale yapmıştır.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.10 Ecrimsin Gideri 2.000TL	2.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 2.000TL		2.000TL
	Ecrimsin Bedelinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.11 Ecrimsin Gideri 2.000TL	2.000TL	
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 2.000TL		2.000TL
	Ecrimsin Bedelinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

**Örnek:** X A.Ş 34 ada 34 parseldeki yapımı devan eden inşaat daha önce R A.Ş ye bedelini ödemiş olduğu hazır beton şantiye sahasına getirmiş ve imalata alınmıştır. Alınan beton KDV hariç 800.000TL banka aracılığıyla 9.000TL ödenmiştir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.03 Beton Gideri 800.000TL	800.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.01 %18 İndirilecek Kdv 144.000TL	144.000TL	
	320 SATICILAR HS. 320.06 R A.Ş Hazır Beton 944.000TL		944.000TL
	R A.Ş de Alınan Hazır Beton		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS. 710.03 Beton Gideri 800.000TL	800.000TL	
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.03 Hazır Beton 800.000TL		800.000TL
	Hazır Betonun İnşaat Sahasında İmalata Kullanılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	320 SATICILAR HS. 320.06 R A.Ş Hazır Beton 944.000TL	944.000TL	
	159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI HS. 159.01 R A.Ş Hazır Beton 935.000TL		935.000TL
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankalar 9.000TL		9.000TL
	R A.Ş Alınan Hazır Beton Bedelinin Verilen Sipariş avansları Mahsup Geri Kalen Kısımında Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'ları hiçbir şekilde inşaat işlerini kendileri üstlenemez ve bu amaçla hiçbir ekipman edinemezler. Dolayısıyla GYO yukarıdaki muhasebe kayıtlarını yapmazlar.

**Örnek:** X A.Ş şirket kredi kartıyla daha önce 10.800TL tutarında yapmış olduğu harcamadan dolayı kredi kartının ödeme zamanın gelmiş ve ödemeyi banka aracılığıyla yapmıştır.



### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	300 BANKA KREDİLERİ HS. 300.01 X Bankası Kredi Kartı 10.800TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 10.800TL Şirket Kredi Kartının Borcunun Banka Aracılığıyla Ödenmesi	10.800TL	10.800TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	300 BANKA KREDİLERİ HS. 300.01 X Bankası Kredi Kartı 10.800TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 10.800TL Şirket Kredi Kartının Borcunun Banka Aracılığıyla Ödenmesi	10.800TL	10.800TL

**Örnek:** X A.Ş 34 ada 34 parseldeki inşaatı bitirmiş ilgili belediyeye iş bitimi için gerekli tespitlerin yapılması ve yapı kullanım izin belgesinin verilmesi için başvuruda bulunmuş ilgili belediyeye bu işlemler için 500.000TL harç bina tesis harcı olarak vergi dairesine 25.000TL banka aracılığıyla ödeme yapmıştır.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.11 Yapı Kullanım İzni İçin Belediye Harç 500.000TL 730.12 Yapı Tesis Harcı 25.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 525.000TL Yapı Kullanım İzni İçin Belediye ve Vergi Dairesine Harç Bedellerinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi	525.000TL	525.000TL

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS.	525.000TL	
	170.12 Yapı Kullanım İzni İçin Belediye Harç 500.000TL		
	170.13 Yapı Tesis Harcı 25.000TL		
	102 BANKALAR HS.		525.000TL
	102.01 X Bankası 525.000TL		
	Yapı Kullanım İzni İçin Belediye ve Vergi Dairesine Harç Bedellerinin Banka Aracılığıyla Ödenmesi		

İnşaat işletmelerinde yapılmakta olan inşaat ile ilgili her yıl 'Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' tarafında resmi Gazetede her yıl güncellenerek yayınlanan Tebliğ de İnşaat maliyeti M<sup>2</sup> birim fiyat yayınlanmaktadır. Bu bağlamda yapımı başladığı yıl tamamlanamayan, daha sonraki yıllarda bitirilen inşaatların maliyet hesaplanması bitirildiği yıldan bir önceki yılın birim maliyeti üzerinde asgari işçilik tutarı hesaplanır.

**Örnek:** 2013 yılında ruhsatı alınarak inşaatına başlanılan 34 ada 34 parsel inşaat mesken 20.000m<sup>2</sup> ofis ve işyeri 6.000m<sup>2</sup> ortak alan 9.000m<sup>2</sup> toplam 35.000m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapılan inşaat yapı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik hizmet bedelleri hakkındaki tebliğde 4 A grubu yapılar kısmında değerlendirilecektir yapı yüksekliği 21,50mt aşmaktadır.2014 yapı m<sup>2</sup> birim maliyeti 700TL olarak resmi gazete 06 Mayıs 2014 tarihli 28992 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

İnşaat Başlama Tarihi :20.02.2013

İnşaat Bitiş Tarihi :25.11.2015

İnşaat Maliyeti :35.000m<sup>2</sup>x700TL=24.500.000TL

Bildirilmesi Gereken İşçilik %6,75 :1.653.750TL

Kuruma Bildirilen İşçilik Matrahı :1.500.000TL

Fark :1.653.750TL-1.500.000TL=153.750TL

Fark Matrahı :153.750TL

Hesaplanan SGK Prim Farkı %38,5 :153.750TL% 38,5=59.193,75TL

Eksik işçilik tutarı banka aracılığıyla ödenmiştir.

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ HS. 720.13 Eksik Sgk İşçilik Gideri 59.193,75TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 59.193,75TL Eksik Yatırılan SGK Prim Borcunun Banka Aracılığıyla Ödenmesi	59.193,75TL	59.193,75TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.01 Eksik İşçilik Gideri 59.193,75TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 59.193,75TL Eksik Yatırılan SGK Prim Borcunun Banka Aracılığıyla Ödenmesi	59.193,75TL	59.193,75TL

### Örnek: KDV tahakkukunu yapılması

### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	190 DEVREDEN KDV HS. 391 HESAPLANAN KDV HS. 190 DEVREDEN KDV HS. 191.01 %18 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.02 %8 İNDİRİLECEK KDV HS. KDV Tahakkuku	2.128.644TL 36TL	1.522.720TL 605.160TL 800TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	190 DEVREDEN KDV HS. 190 DEVREDEN KDV HS. 191.01 %18 İNDİRİLECEK KDV HS. 191.02 %8 İNDİRİLECEK KDV HS. KDV Tahakkuku	1.397.600TL	936.000TL 460.800TL 800TL

**Örnek:** X A.Ş Şubat ayı sonunda almış olduğu danışmanlık hizmet bedeli gider eşirmiştir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.09 Danışmanlık Gideri 10.000TL 180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HS. 180.02 Şubat 10.000TL Şubat Ayına Ait Giderin Maliyetlere Yansıtılması	10.000TL	10.000TL

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.10 Danışmanlık Gideri 10.000TL 180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HS. 180.02 Şubat 10.000TL Şubat Ayına Ait Giderin Maliyetlere Yansıtılması	10.000TL	10.000TL

**Örnek:** X A.Ş tahmin etmiş olduğu süreden önce inşaatı bitirmiş daha önce bedeli ödenen danışmanlık hizmet bedeli inşaat bittiği için maliyetlere yansıtılacaktır.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS. 730.09 Danışmanlık Gideri 10.000TL 180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HS. İnşaatın Tahmin Edilen Tarihten Önce Bitirilmesinden dolayı 180 hesapta Giderin Maliyetlere Yansıtılması	40.000TL	40.000TL

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS. 170.10 Danışmanlık Gideri 10.000TL 180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HS. İnşaatın Tahmin Edilen Tarihten Önce Bitirilmesinden dolayı 180 hesapta Giderin Maliyetlere Yansıtılması	40.000TL	40.000TL

**Örnek:** XYZ A.Ş sermaye artırımına gidecek ve bununla ilgili itibari değeri 15TL olan 2.000.000 adet hisse senedi ihraç etmiştir. Hisse senedinin piyasa fiyatı 50TL dir. Hisse senedi ihracında elde edilen 70.000.000TL kar sermayeye eklenecektir.

#### Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

Modelimizde normal bir inşaat firması olarak değerlendirdiğimiz firmamız hisse senedi ihraç eden bir firma olmadığından hisse senedi ihracı ile ilgili muhasebe kaydı yapılmamıştır.

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	501 ÖDENMEMİŞ SERMAYE HS. 500 SERMAYE HS. Sermaye Artırım Taahhüdü	30.000.000TL	30.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 100.000.000TL 501 ÖDENMEMİŞ SERMAYE HS. 520 HİSSE SENEDİ İHRAÇ PRİMLERİ HS. 520.01 İhraç Edilen Hisse Senetleri 70.000.000TL Hisse Senetlerinin Nominal Değeri Üzerinden Satılması	100.000.000TL	30.000.000TL 70.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	501 ÖDENMEMİŞ SERMAYE HS. 500 SERMAYE HS. Satış Fiyatı İle Nominal Bedel Arasında Oluşan Farkın Sermaye 'ye İlavesi	70.000.000TL	70.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	520 HİSSE SENEDİ İHRAÇ PRİMLERİ HS. 520.01 İhraç Edilen Hisse Senetleri 70.000.000TL 501 ÖDENMEMİŞ SERMAYE HS. Satış Fiyatı İle Nominal Bedel Arasındaki Fark	70.000.000TL	70.000.000TL

**Örnek:** X A.Ş yapımını üstlenmiş olduğu 34 ada 34 parseldeki işlerini bitirmiş yapı kullanım ruhsatını almıştır. Maliyet çalışması ve kar zarar hesapları yapılacaktır.

Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı (Dönem Sonu)

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	711 DİREKT İLK MADDE VE MALZEMES YANSITMA HS. 710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME HS.	800.800TL	800.800TL
	Direkt İlk Madde Ve Malzeme Yansıtma Hesabına Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	151 YARI MAMULLER –ÜRETİM HS. 711 DİREKT İLK MADDE VE MALZEMES YANSITMA HS.	800.800TL	800.800TL
	Direkt İlk Madde Ve Malzeme Yansıtma Hesabından Yarı mamuller Hesabına Aktarılması.		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HS. 720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ HS.	59.193,75TL	59.193,75TL
	720 Direkt İşçilik Giderleri Hesabında Biriken Tutarın 721 yansıtma Hesabına Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	151 YARI MAMULLER –ÜRETİM HS. 721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HS.	59.193,75TL	59.193,75TL
	721 Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma Hesabında Biriken Tutarın 151 Yarı Mamuller-Üretim Hesabına Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA HS. 730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HS.	3.105.960TL	3.105.960TL
	730 Genel Üretim Hesabında Biriken Maliyet 731 Genel Üretim Giderleri Yansıtma Hesabına Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	151 YARI MAMULLER –ÜRETİM HS.	3.105.960TL	
	731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA HS.		3.105.960TL
	731 Genel Üretim Yansıtma Hesabında Biriken Maliyet 151 Yarı Mamuller- Üretim Hesabına Aktarılması		

Not: İnşaat bitmediğinden için 711 Direkt İlk Madde Ve malzemeler, 721 Direkt İşçilik Giderleri ve 731 Gelen Üretim' Giderleri hesaplarının yansıtma hesabında biriken maliyetler inşaat bitimine kadar 151 Yarı Mamuller-Üretim Hesabına aktarılarak bu hesapta izlenmektedir.

İnşaat bitiminden sonra 34.104.050TL 150 Yarı mamuller hesabında 'da biriktiği görülmektedir. İnşaat m<sup>2</sup> maliyet hesaplaması ve ortak alanların daire ve işyerlerine dağıtılması ve tespit edilmesi için bir bilirkişi ekibi kurulmuş ve bilirkişi çalışmaya başlamış daireler ortak alanın %70 pay alması gerektiğini işyerlerin ise %30 oranında pay alacağını ayrıca oluşan m<sup>2</sup> birim fiyat %50 sini işyeri ve ortak alana harcanmış olduğu kanısına oy birliği ile karar vermişlerdir ve maliyet hesaplamalarını bu şekilde yapmaya karar vermişlerdir. Daire ve iş yerleri arasında oluşan maliyet farklılıklar dairelerde parke, fayans, kapı, vitrifiye malzemesi, duş kabin, alçıpen, kartonpiyer ve ısıtma sistemi kullanılmıştır dükkânlarda belirtilen malzemeler kullanılmamıştır.

Toplam inşaat maliyeti :34.104.050TL

Toplam konut m<sup>2</sup> :20.000m<sup>2</sup>

Toplam işyeri m<sup>2</sup> : 6.000m<sup>2</sup>

Toplam ortak alan m<sup>2</sup> : 9.000m<sup>2</sup>

Toplam inşaat m<sup>2</sup> :35.000m<sup>2</sup>

İnşaat m<sup>2</sup> birim maliyet :34.104.050TL/35.000m<sup>2</sup>=974,40TL

Konutm<sup>2</sup> birim maliyet :974,40TL

İşyeri ve ortak alan m<sup>2</sup> birim maliyet %50 :974,40%50=487,20TL

İşyeri m<sup>2</sup> birim maliyet :487,20TL

Dağıtımdan sonra daire toplam m<sup>2</sup> ortak alan %70+konut m<sup>2</sup> :26.300m<sup>2</sup>

Dağıtımdan sonra işyeri toplam m<sup>2</sup> ortak alan %30+işyeri m<sup>2</sup> : 8.700m<sup>2</sup>

Dağıtımdan sonra işyeri birim m<sup>2</sup> fiyatı :8.700m<sup>2</sup>\*487,20=4.238.640TL

Dağıtımdan sonrası konut birim m<sup>2</sup> fiyatı:34.104.050-4.238.640=29.865.410TL

Daire m<sup>2</sup> birim maliyet :29.865.410/26.300m<sup>2</sup>=1.135,57TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	152 MAMÜLLER HS.	34.104.050TL	
	152.01 A Blok Kat:1 D:1 (Brut 130m <sup>2</sup> ) 147.624,41TL		
	152.02 A Blok Kat:1 D:2 (Brut 130m <sup>2</sup> ) 147.624,41TL		
	152.03 A Blok Kat:1 D:3 (Brut 120m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	152.04.....		
	152.05.....		
	152.40 B Blok Kat:1 D:1 (Brut 140 m <sup>2</sup> ) 158.979,80TL		
	152.41 B Blok Kat:1 D:2 (Brut 130 m <sup>2</sup> ) 147.624,41TL		
	152.42 B Blok Kat:2 D:25 (Brut 120m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	152.43 B Blok Kat:4 D:30 (Brut 120m <sup>2</sup> =136.268,40TL		
	152.44...		
	152.45...		
	152.60 C Blok Kat:1 D:1 (Brut 140 m <sup>2</sup> ) 158.979,80TL		
	152.61 C Blok Kat:2 D:15 (Brut 120 m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	152.120 C Blok Kat:5 D:20 (Brut 120 m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	151 YARI MAMULLER – ÜRETİM HS.		34.104.050TL
	151 Yarı Mamulde Biriken Maliyetin Mamullere Yüklenmesi		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HS.	10.000TL	
	770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS.		10.000TL
	770 Genel Yönetim Giderleri Hesabında Biriken Maliyetleri 771 Genel Yönetim Giderleri Yansıtma Hesabına Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HS. (-)	10.000TL	
	771 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HS.		10.000TL
	771 Genel Yönetim Giderleri Yansıtma Hesabında Biriken Maliyetin 632 Gelir Tablosu Hesabına Aktarılması		



	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI HS. 632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HS. (-) 631 ve 632 Gelir Tablosu Hesaplarında Biriken Maliyetlerin Dönem Karı Veya Zararı Hesabına Aktarılması	10.000TL	10.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS. 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI HS. 690 Dönem Karı Veya Zararı Hesabına Biriken Tutarın 692 Hesaba Aktarılması	10.000TL	10.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	591 DÖNEM NET ZARARI HS. 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI HS. 692 Dönem Net Karı Veya Zararı Hesabından 591 Dönem Net Zararı Hesabına Aktarılması	10.000TL	10.000TL

#### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı (Dönem Sonu)

İnşaat bitiminden sonra 29.816.400TL ‘170 Yıllara yaygın inşaat onarım maliyetleri’ hesabında biriktiği görülmektedir. İnşaat m<sup>2</sup> maliyet hesaplaması ve ortak alanların daire ve işyerlerine dağıtılması ve tespit edilmesi için bir bilirkişi ekibi kurulmuş ve bilirkişi çalışmaya başlamış daireler ortak alanın %70 pay alması gerektiğini işyerlerin ise %30 oranında pay alacağını ayrıca oluşan m<sup>2</sup> birim fiyat %50 sini işyeri ve ortak alana harcanmış olduğu kanısına oy birliği ile karar vermişlerdir ve maliyet hesaplamalarını bu şekilde yapmaya karar vermişlerdir.

Toplam inşaat maliyeti :29.816.400TL

Toplam konut m<sup>2</sup> :20.000m<sup>2</sup>

Toplam işyeri m<sup>2</sup> : 6.000m<sup>2</sup>

Toplam ortak alan m<sup>2</sup> : 9.000m<sup>2</sup>

Toplam inşaat m<sup>2</sup> :35.000m<sup>2</sup>

İnşaat m<sup>2</sup> birim maliyet :29.816.400TL/35.000M<sup>2</sup>=851,90TL

Konutm<sup>2</sup> birim maliyet :851,90TL

İşyeri ve ortak alan m<sup>2</sup> birim maliyet %50 :851,90%50=425,95TL

İşyeri m<sup>2</sup> birim maliyet :425,95TL

Dağıtımdan sonra daire toplam m<sup>2</sup> ortak alan %70+konut m<sup>2</sup> :26.300m<sup>2</sup>

Dağıtımdan sonra işyeri toplam m<sup>2</sup> ortak alan %30+işyeri m<sup>2</sup> : 8.700m<sup>2</sup>

Dağıtımdan sonra işyeri birim m<sup>2</sup> fiyatı :8.700m<sup>2</sup>\*425,95=3.705.752,57TL

Dağıtım sonrası konut birim m<sup>2</sup> fiyatı:29.816.400-3.705.752,57=26.110.647,43TL

Daire m<sup>2</sup> birim maliyet: 26.110.647,43/26.300M<sup>2</sup>=992,80TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	152 MAMÜLLER HS.	29.816.400TL	
	152.01 A Blok Kat:1 D:1 (Brut 130m <sup>2</sup> ) 147.624,41TL		
	152.02 A Blok Kat:1 D:2 (Brut 130m <sup>2</sup> ) 147.624,41TL		
	152.03 A Blok Kat:1 D:3 (Brut 120m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	152.04.....		
	152.05.....		
	152.40 B Blok Kat:1 D:1 (Brut 140 m <sup>2</sup> ) 158.979,80TL		
	152.41 B Blok Kat:1 D:2 (Brut 130 m <sup>2</sup> ) 147.624,41TL		
	152.42 B Blok Kat:2 D:25 (Brut 120m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	152.43 B Blok Kat:4 D:30 (Brut 120m <sup>2</sup> =136.268,40TL		
	152.44...		
	152.45...		
	152.60 C Blok Kat:1 D:1 (Brut 140 m <sup>2</sup> ) 158.979,80TL		
	152.61 C Blok Kat:2 D:15 (Brut 120 m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	152.120 C Blok Kat:5 D:20 (Brut 120 m <sup>2</sup> ) 136.268,40TL		
	170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HS.		29.816.400TL
	170 Maliyet Hesabında Biriken Maliyetlerin 152 Mamuller hesabına Aktarılması		

**Örnek:** X A.Ş daha önce satmış olduğu daireler tam ve eksiksiz bir şekilde teslim etmiş ve daire bedelini faturalandırmıştır. KDV oranı %1

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	120 ALICILAR HS. 120.01 Bay C 600.000TL	600.000TL	
	600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS. 600.01 34 Ada 34 Parsel Daire Satış 594.059,41TL		594.059,41TL
	391 HESAPLANAN KDV HS. 391.01 %1 Hesaplanan Kdv Hs. 5.940,59TL		5.940,59TL
	Bay C B Blok Kat :5 D:30 Daire Satış Faturası		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	340.ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (KISA VADELİ Y.K.) 340.01 Bay C 600.000TL	600.000TL	
	120 ALICILAR HS. 120.01 Bay C 600.000TL		600.000TL
	Bay C B Blok Kat :5 D:30 Daire Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS. 620.01 34 Ada 34 Parsel Daire Maliyet	136.268,40TL	
	152 MAMÜLLER HS. 120.01 Bay C 136.268,40TL		136.268,40TL
	C B Blok Kat :5 D:30 120 Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	120 ALICILAR HS. 120.02 Bayan Y 650.000TL	650.000TL	
	600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS. 600.01 34 Ada 34 Parsel Daire Satış 643.564,36TL		643.564,36TL
	391 HESAPLANAN KDV HS. 391.01 %1 Hesaplanan Kdv Hs. 6.435,64TL		6.435,64TL
	Bayan Y A Blok Kat :10 D:102 Daire Satış Faturası		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (KISA VADELİ Y.K.)</p> <p>340.02 Bayan Y 650.000TL</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.01 Bayan Y 650.000TL</p> <p>Bayan Y A Blok Kat :10 D:102 Daire Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması</p>	650.000TL	650.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS.</p> <p>620.01 34 Ada 34 Parsel Daire Maliyet</p> <p>152 MAMÜLLER HS.</p> <p>152.20A Blok Kat:10 D:102 147.624,10TL</p> <p>C B Blok Kat :5 D:30 120 Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması</p>	147.624,10TL	147.624,10TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.03 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS.</p> <p>600.01 34 Ada 34 Prs.D. Satış 20 Adet Daire 12.871.287,13TL</p> <p>391 HESAPLANAN KDV HS.</p> <p>391.01 %1 Hesaplanan Kdv Hs. 128.712,87TL</p> <p>Bay Z C Blok Kat :1,2,3,4,5 D:1,2,.....19,20 Daire Satış Faturası</p>	13.000.000TL	12.871.287,13TL 128.712,87TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (KISA VADELİ Y.K.)</p> <p>340.03 Bay Z13.000.000TL</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.01 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>Bay YC Blok Kat :1,2,3,4,5 D:1,2,3.....19,20 Daire Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması</p>	13.000.000TL	13.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS.</p> <p>620.01 34 Ada 34 Parsel Daire Maliyet</p> <p>152 MAMÜLLER HS.</p> <p>152.140 C Blok Kat:1,2,3,4,5 D:1,2,3.....19,20 2.725.368TL</p> <p>C B Blok Kat :1,2,3,4,5 D:1,2,3.....19,20 120 M<sup>2</sup> Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması</p>	2.725.368TL	2.725.368TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>120 ALICILAR HS. 120.05 Bay S 4.000.000TL</p> <p>600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS. 600.02 34 Ada 34 Parsel İşyeri Satış TL</p> <p>391 HESAPLANAN KDV HS. 391.02 %18 Hesaplanan Kdv Hs. 610.169,49TL</p> <p>Bay 34 Ada 34 Parsel İşyeri Satış Faturası İşyeri satışları KDV oranı %18 dir.</p>	4.000.000TL	<p>3.389.830,51TL</p> <p>610.169,49TL</p>

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS. (KISA VADELİ Y.K.) 340.04 Bay S 4.000.000TL</p> <p>120 ALICILAR HS. 120.05 Bay S 4.000.000TL</p> <p>Bay S34 Ada 34 Parsel Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması</p>	4.000.000TL	4.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS. 620.02 34 Ada 34 Parsel İşyeri Maliyet</p> <p>152 MAMÜLLER HS. 152.14034 Ada 34 Parsel İşyeri 633.360TL</p> <p>34 Ada 34 Parsel 1300 m<sup>2</sup> daire Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması</p>	633.360TL	633.360TL

**Çizelge 6.3 : Normal inşaat işletmesi gelir tablosu**

X A.Ş.01.01.2015-31/03/2015 DÖNEMİ AYRINTILI GELİR TABLOSU		
AÇIKLAMA	ÖNCEKİ DÖNEM	CARİ DÖNEM
<b>A. BRÜT SATIŞLAR</b>		<b>17.498.741,41</b>
1. YURT İÇİ SATIŞLAR		17.498.741,41
2. YURT DIŞI SATIŞLAR		
3. DİĞER GELİRLER		
<b>B. SATIŞ İNDİRİMLERİ</b>		
1. SATIŞTAN İADELER (-)		
2. SATIŞ İSKONTOLARI (-)		
3. DİĞER İNDİRİMLER (-)		
<b>C. NET SATIŞLAR</b>		<b>17.498.741,41</b>
<b>D. SATIŞLARIN MALİYETİ</b>		<b>3.642.620,50</b>
1. SATILAN MAMUL MALİYETİ (-)		3.642.620,50
2. SATILAN TİCARİ MAL MALİYETİ (-)		
3. SATILAN HİZMET MALİYETİ (-)		
4. DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ (-)		
<b>BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI</b>		<b>13.856.120,91</b>
<b>E. FAALİYET GİDERLERİ</b>		
1. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)		
2. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)		
3. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)		
<b>FAALİYET KARI VEYA ZARARI</b>		<b>13.856.120,91</b>
<b>F. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR</b>		
1. İŞTİRAKLERDEN TEMETTÜ GELİRLERİ		
2. BAĞLI ORTAKLIKLARDAN TEMETTÜ GELİRLERİ		
3. FAİZ GELİRLERİ		
4. KOMİSYON GELİRLERİ		
5. KONUSU KALMAYAN KAŞILIKLAR		
6. MENKUL KIYMET SATIŞ KARLARI		
7. KAMBİYO KARLARI		
8. RESKONT FAİZ GELİRLERİ		
9. ENFLASYON DÜZELTMESİ KARLARI		
10. DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		
<b>G. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		
1. KOMİSYON GİDERLERİ (-)		
2. KARŞILIK GİDERLERİ (-)		
3. MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARLARI (-)		
4. KAMBİYO ZARARLARI (-)		
5. RESKONT FAİZ GİDERLERİ (-)		
6. ENFLASYON DÜZELTMESİ ZARARLARI (-)		
7. DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)		
<b>H. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>		
1. KISA VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)		
2. UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)		
<b>OLAĞAN KAR VEYA ZARAR</b>		<b>13.856.120,91</b>

**Çizelge 6.3 (devam) : Normal inşaat işletmesi gelir tablosu**

<b>İ. OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR</b>		
1. ÖNCEKİ DÖNEM GELİR VE KARLAR		
2. DİĞER OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR		
<b>J. OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		<b>35.000,00</b>
1. ÇALIŞMAYAN KISIM GİDER VE ZARARLARI (-)		
2. ÖNCEKİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI (-)		
3. DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)		35.000,00
<b>DÖNEM KARI VEYA ZARARLARI</b>		<b>13.821.120,91</b>
K.DÖNEM KARI, VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI (-)		
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI		<b>13.821.120,91</b>
TİCARİ BİLANÇO KARI		<b>13.821.120,91</b>
KAN.KAB.EDİL.GİD.		<b>35.000,00</b>
KKK ED. GİD.		
GİDER K. EDİLMİYEN FİNANSMAN GİD. (ORTÇ ADAT)		
MATRAH		<b>13.856.120,91</b>
YATIRIM İNDİRİMİ		
GEÇMİŞ DÖNEM SGK PRİMİ		
KURUM KARI		<b>13.856.120,91</b>
HESAPLANAN KURUMLAR VERGİSİ		<b>2.771.224,18</b>
MATRAH		<b>13.856.120,91</b>
GEÇMİŞ YIL ZARARI		<b>512.685,00</b>
K.VERGİSİ DÖNEM MATRAHI		<b>13.343.435,91</b>
YAPILAN YARDIM VE BAĞIŞLAR		<b>15.000,00</b>
K.VERGİSİ MATRAHI		<b>13.328.435,91</b>
2015/1 DÖNEM HESAPLANAN KURUMLAR VERGİSİ %20		<b>2.665.687,18</b>

**ÖRNEK:** X A.Ş 2015/1 dönem yapılan satışlarda elde etmiş olduğu kardan dolayı 2.665.687,18TL Kurum geçici vergi hesaplanmıştır. X A.Ş mal ve hizmet alımında KDV %18 konut satışında 150m<sup>2</sup> arsa m<sup>2</sup> birim fiyat 500TL altında olduğundan dolayı yapılan konut satışları %1 KDV hesaplayarak satmıştır. 2015/1 dönemde 500.000TL KDV iadesi alınacaktır bu iade tutarını Kurum Geçici Vergiden mahsup edecektir.

**Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı**

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HS. 136.01 X Vergi Dairesi 500.000TL	500.000TL	
	190 DEVREDEN KDV HS. KDV İadesi Talep		500.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	193 PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR HS. 193.01 2015/1 Dönem K.Geçici Vergi 2.560.150,18TL 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.04 2015/1 Dönem K.Geçici Vergi 2.560.150,18TL Kurum Geçici Vergi	2.665.687,18TL	2.665.687,18TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR HS. 360.04 2015/1 Dönem K.Geçici Vergi 2.561.150,18TL 136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HS. 136.01 X Vergi Dairesi 500.000TL 102 BANKALAR HS. 102.01 X Bankası 2.061.150,18TL Kurum Geçici Vergi Ödemesi	2.665.687,18TL	500.000TL 2.165.687,18TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	120 ALICILAR HS. 120.01 Bay C 600.000TL 600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS. 600.01 34 Ada 34 Parsel Daire Satış 594.059,41TL 391 HESAPLANAN KDV HS. 391.01 %1 Hesaplanan Kdv Hs. 5.940,59TL Bay C B Blok Kat :5 D:30 Daire Satış Faturası	600.000TL	594.059,41TL 5.940,59TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS.(KISA VADELİ Y.K.) 340.01 Bay C 600.000TL 120 ALICILAR HS. 120.01 Bay C 600.000TL Bay C B Blok Kat :5 D:30 Daire Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması	600.000TL	600.000TL



	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS. 620.01 34 Ada 34 Parsel Daire Maliyet 152 MAMÜLLER HS. 120.01 Bay C 136.268,40TL C B Blok Kat :5 D:30 120 Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması	136.268,40TL	136.268,40TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	120 ALICILAR HS. 120.02 Bayan Y 650.000TL 600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS. 600.01 34 Ada 34 Parsel Daire Satış 643.564,36TL 391 HESAPLANAN KDV HS. 391.01 %1 Hesaplanan Kdv Hs. 6.435,64TL Bayan Y A Blok Kat :10 D:102 Daire Satış Faturası	650.000TL	643.564,36TL 6.435,64TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS.(KISA VADELİ Y.K.) 340.02 Bayan Y 650.000TL 120 ALICILAR HS. 120.01 Bayan Y 650.000TL Bayan Y A Blok Kat :10 D:102 Daire Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması	650.000TL	650.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS. 620.01 34 Ada 34 Parsel Daire Maliyet 152 MAMÜLLER HS. 152.20 A blok kat:10 D:102 147.624,10TL C B Blok Kat :5 D:30 120 M <sup>2</sup> Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması	147.624,10TL	147.624,10TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	120 ALICILAR HS. 120.03 Bay Z 13.000.000TL 600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS. 600.01 34 Ada 34 Prs. D. Satış 20 adet d: 12.871.287,13TL 391 HESAPLANAN KDV HS. 391.01 %1 Hesaplanan Kdv Hs. 128.712,87TL Bay Z C Blok Kat :1,2,3,4,5 D:1,2,.....19,20 Daire Satış Faturası	13.000.000TL	12.871.287,13TL 128.712,87TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS.(KISA VADELİ Y.K.)</p> <p>340.03 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.01 Bay Z 13.000.000TL</p> <p>Bay Y C Blok Kat :1,2,3,4,5 D:1,2,3.....19,20 Daire Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması</p>	13.000.000TL	13.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS.</p> <p>620.01 34 Ada 34 Parsel Daire Maliyet</p> <p>152 MAMÜLLER HS.</p> <p>152.140 C blok kat:1,2,3,4,5 D:1,2,3.....19,20 2.725.368TL</p> <p>C B Blok Kat :1,2,3,4,5 D:1,2,3.....19,20 120 Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması</p>	2.725.368TL	2.725.368TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.05 Bay S 4.000.000TL</p> <p>600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS.</p> <p>600.02 34 Ada 34 Parsel İşyeri Satış 3.389.830,51TL</p> <p>391 HESAPLANAN KDV HS.</p> <p>391.02 %18 Hesaplanan Kdv Hs. 610.169,49TL</p> <p>Bay 34 Ada 34 Parsel İşyeri Satış Faturası İşyeri satışları KDV oranı %18 dir.</p>	4.000.000TL	3.389.830,51TL 610.169,49TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HS.(KISA VADELİ Y.K.)</p> <p>340.04 Bay Z 4.000.000TL</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.05 Bay S 4.000.000TL</p> <p>Bay S 34 Ada 34 Parsel Satışından Dolayı Alınan Sipariş Avansının 120 Alıcılar Hesabına Aktarılması</p>	4.000.000TL	4.000.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>620 SATILAN MAMÜLLERİN MALİYETİ HS.</p> <p>620.02 34 Ada 34 Parsel İşyeri Maliyet</p> <p>152 MAMÜLLER HS.</p> <p>152.140 34 Ada 34 Parsel İşyeri 633.360TL</p> <p>34 Ada 34 Parsel 1300 m² daire Mamulden Satılan Mamulün Maliyetine Aktarılması</p>	633.360TL	633.360TL

**Çizelge 6.4 : GYO işletmesi gelir tablosu**

X A.Ş.01.01.2015-31/03/2015 DÖNEMİ AYRINTILI GELİR TABLOSU		
AÇIKLAMA	ÖNCEKİ DÖNEM	CARİ DÖNEM
<b>A. BRÜT SATIŞLAR</b>		<b>17.498.741,41</b>
1. YURT İÇİ SATIŞLAR		17.498.741,41
2. YURT DIŞI SATIŞLAR		
3. DİĞER GELİRLER		
<b>B. SATIŞ İNDİRİMLERİ</b>		
1. SATIŞ TAN İADELER (-)		
2. SATIŞ İSKONTOLARI (-)		
3. DİĞER İNDİRİMLER (-)		
<b>C. NET SATIŞLAR</b>		<b>17.498.741,41</b>
<b>D. SATIŞLARIN MALİ YETİ</b>		<b>3.642.620,50</b>
1. SATILAN MAMUL MALİYETİ (-)		3.642.620,50
2. SATILAN TİCARİ MAL MALİYETİ (-)		
3. SATILAN HİZMET MALİYETİ (-)		
4. DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ (-)		
<b>BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI</b>		<b>13.856.120,91</b>
<b>E. FAALİYET GİDERLERİ</b>		
1. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)		
2. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)		
3. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)		
<b>FAALİYET KARI VEYA ZARARI</b>		<b>13.856.120,91</b>
<b>F. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR</b>		
1. İŞTİRAKLERDEN TEMETTÜ GELİRLERİ		
2. BAĞLI ORTAKLIKLARDAN TEMETTÜ GELİRLERİ		
3. FAİZ GELİRLERİ		
4. KOMİSYON GELİRLERİ		
5. KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR		
6. MENKULKIYMET SATIŞ KARLARI		
7. KAMBİYO KARLARI		
8. RESKONT FAİZ GELİRLERİ		
9. ENFLASYON DÜZELTMESİ KARLARI		
10. DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		
<b>G. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		
1. KOMİSYON GİDERLERİ (-)		
2. KARŞILIK GİDERLERİ (-)		
3. MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARLARI (-)		
4. KAMBİYO ZARARLARI (-)		
5. RESKONT FAİZ GİDERLERİ (-)		
6. ENFLASYON DÜZELTMESİ ZARARLARI (-)		
7. DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)		
<b>H. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>		
1. KISA VADELİ BORÇ LANMA GİDERLERİ (-)		
2. UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)		
<b>OLAĞAN KAR VEYA ZARAR</b>		<b>13.856.120,91</b>

**Çizelge 6.4 (devam) : GYO işletmesi gelir tablosu**

<b>İ. OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR</b>		
1. ÖNCEKİ DÖNEM GELİR VE KARLAR		
2. DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		
<b>J. OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		<b>35.000,00</b>
1. ÇALIŞMAYAN KISIM GİDER VE ZARARLARI (-)		
2. ÖNCEKİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI (-)		
3. DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)		35.000,00
<b>DÖNEM KARI VEYA ZARARLARI</b>		<b>13.821.120,91</b>
K.DÖNEM KARI,VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI (-)		
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI		<b>13.821.120,91</b>
TİCARİ BİLANÇO KARI		<b>13.821.120,91</b>
KAN.KAB.EDİL.GİD.		<b>35.000,00</b>
KKK ED. GİD.		
GİDER K EDİLMEYEN FİNANSMAN GİD. (ORTÇ ADAT)		
MATRAH		<b>13.856.120,91</b>
YATIRIM İNDİRİMİ		
GEÇMİŞ DÖNEM SGK PRİMİ		
KURUM KARI		<b>13.856.120,91</b>
HESAPLANAN KURUMLAR VERGİSİ		<b>2.771.224,18</b>
MATRAH		<b>13.856.120,91</b>
GEÇMİŞ YIL ZARARI		<b>516.905,00</b>
K.VERGİSİ DÖNEM MATRAHI		<b>13.339.251,91</b>
YAPILAN YARDIM VE BAĞIŞLAR		<b>15.000,00</b>
K.VERGİSİ MATRAHI		<b>12.324.215,91</b>
2015/1 DÖNEM HESAPLANA KURUMLAR VERGİSİ %20		<b>2.664.843,18</b>

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu muafiyet ve istisnalar başlığı altında GYO'ları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Gelir tablomuzda anlaşılacağı gibi 2015/1 dönemde hesaplanan 2.561.462,18TL Geçici vergi ödemeyecektir. Bununla ilgili muhasebe kayıtlarında yapmaya gerek olmayacaktır.

**Örnek:** 34 ada 34 parseldeki inşaat bitiminden ve inşaat yapı kullanım izni alındıktan sonra kalan dairelerle ilgili 25/05/2015 tarihinde 25.000TL+KDV alçı 20.06.2015 tarihinde 10.000TL+KDV daire için arızaların giderilmesi için elektrik kablosu almıştır. Bedelini banka aracılığıyla ödenmiştir.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.04 Alçı 25.000TL	25.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 320 SATICILAR HS. 320.12 FG A.Ş 29.500TL	4.500TL	29.500TL
	25/05/2015 Tarihinde Alına Alçı		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.04 Alçı 10.000TL	10.000TL	
	191 İNDİRİLECEK KDV HS. 320 SATICILAR HS. 320.12 FG A.Ş 11.800TL	1.800TL	11.800TL
	20/06/2015 Tarihinde Elektrik Kablosu Alımı		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO'ları inşaat yapım işini kendileri yasa gereği bizzat işi kendileri yapamayacakları ve bu işlerle ilgili ekipman edinemezler. Dolayısıyla GYO yukarıdaki muhasebe kayıtlarını yapmazlar.

**Örnek:** Alınan alçı ve elektrik kabloları imalata kullanılmıştır.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	689 DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR HS. 689.03 Biten İnşaatla İlgili Harcamalar 25.000TL	25.000TL	
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.04 Alçı 25.000TL		29.500TL
	Depodaki Alçının İmalata Alınıp Kullanılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	689 DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR HS. 689.03 Biten İnşaatla İlgili Harcamalar 10.000TL	10.000TL	
	150 İLK MADDE VE MALZEME HS. 150.04 Alçı 10.000TL		10.000TL
	Depodaki Elektrik Kablosu imalata alınıp kullanılması		

## GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

GYO işletmeleri inşaat işlerini kendileri yapamazlar bundan dolayı yukarıdaki muhasebe kaydını yapmazlar. Ancak GYO firması inşaat yapım işini taşıma firmalar tarafında yaptırdığı için taşıma firma tarafında belirlenen eksiklikler giderilmiş bu işler garanti kapsamı içinde değerlendirilerek yapılmıştır. Dolayısıyla maliyet artırıcı bir özeliği yoktur.

**Örnek:** X A.Ş. B blok kat:3 D:30 120 m<sup>2</sup>ve D:32 her biri 130 M<sup>2</sup> alana sahip 2 adet daire 28/05/2015 tarihinde D:30 600.000TL+KDV D:32 550.000TL+KDV bedele satmıştır. Bedelini alıcı Bayan K tarafında şirketin X bankasındaki hasına aktarmıştır. Tapu gideri olarak D:30 için 12.000TL D:32 için 11.000TL tapu satış harcı olarak banka aracılığıyla ödenmiştir. İnşaat bitiminden sonra yapılan harcamalar daire maliyetlerine eklenerek maliyet yeniden tespit edilecektir.

## Normal İnşaat İşletmesi Muhasebe Kaydı

Toplam Konut M <sup>2</sup>	:26.300M <sup>2</sup>
Daha Önce Satılıp Teslim edilen Konut M <sup>2</sup> Toplam	: 2.640M <sup>2</sup>
Dağıtıma Konu Olan Konut M <sup>2</sup>	:23.650M <sup>2</sup>
25/05/2015 Gider Toplamı 25.000/23.650	:1.057TL Br M <sup>2</sup>
D:30 120M <sup>2</sup> *1.057TL	:126,84TL
D:32 130M <sup>2</sup> *1.057TL	:137,41TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	..... / .....		
	152 MAMÜLLER HS.	25.000TL	
	152.030 B Blok Kat:3 D:30 (Brut 120m <sup>2</sup> ) 126,84TL		
	152.032 B Blok Kat:3 D:32 (Brut 130m <sup>2</sup> ) 137,41TL		
	152.030 .....		
	152.032 .....		
	689 DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR HS.		25.000TL
	689.03 Biten İnşaatla İlgili Harcamalar 25.000TL		
	Yapı Kullanım İzninden Sonra Yapılan Giderler Mamulün Maliyetlerine Aktarılması		

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>152 MAMÜLLER HS.</p> <p>152.030 B Blok Kat:3 D:30 (Brut 120m<sup>2</sup>) 12.000TL</p> <p>152.032 B Blok Kat:3 D:32 (Brut 130m<sup>2</sup>) 11.000TL</p> <p>152.030 ....</p> <p>152.032 ....</p> <p>102 BANKALAR HS.</p> <p>102.01 X Bankası 23.000TL</p> <p>Satılan Dairelerle ilgili Tapu Gideri</p>	23.000TL	23.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:30 (Brut 120m<sup>2</sup>) 600.000TL</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:32 (Brut 130m<sup>2</sup>) 550.000TL</p> <p>600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS.</p> <p>600.01 34 Ada 34 Parsel Konut Satışı 1.150.000TL</p> <p>391 HESAPLANAN KDV HS.</p> <p>391.01 %1 KDV 11.500TL</p> <p>B Blok Kat:3 D:30 D:32 Daire Satışı</p>	1.161.500TL	1.150.000TL 11.500TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>102 BANKALAR HS.</p> <p>102.01 X Bankası 1.161.500TL</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:30 600.000TL</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:32 550.000TL</p> <p>B Blok Kat:3 D:30 D:32 Daire Satışı Tahsili</p>	1.161.500TL	1.161.500TL

### GYO İnşaat İşletmeleri Muhasebe Kaydı

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>152 MAMÜLLER HS.</p> <p>152.030 B Blok Kat:3 D:30 (Brut 120m<sup>2</sup>) 12.000TL</p> <p>152.032 B Blok Kat:3 D:32 (Brut 130m<sup>2</sup>) 11.000TL</p> <p>102 BANKALAR HS.</p> <p>102.01 X Bankası 23.000TL</p> <p>Satılan Dairelerle ilgili Tapu Gideri</p>	23.000TL	23.000TL

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:30 (Brut 120m<sup>2</sup>) 600.000TL</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:32 (Brut 130m<sup>2</sup>) 550.000TL</p> <p>600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS.</p> <p>600.01 34 Ada 34 Parsel Konut Satışı 1.150.000TL</p> <p>391 HESAPLANAN KDV HS.</p> <p>391.01 %1 KDV 11.500TL</p> <p>B Blok Kat:3 D:30 D:32 Daire Satışı</p>	1.161.500TL	<p>1.150.000TL</p> <p>11.500TL</p>

	AÇIKLAMA	BORÇ	ALACAK
	<p>..... / .....</p> <p>102 BANKALAR HS.</p> <p>102.01 X Ba nkası 1.161.500TL</p> <p>120 ALICILAR HS.</p> <p>1 20.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:30 600.000TL</p> <p>120.010 Bayan FG B Blok Kat:3 D:32 550.000TL</p> <p>B Blok Kat:3 D:30 D:32 Daire Satışı Tahsili</p>	1.161.500TL	1.161.500TL



## 7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sanayi devrimi sonrası sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve yeni bir çok yatırım araçlarının ortaya çıkmasına rağmen gayrimenkullere yatırım, risklerinin az olması ve uzun vadeli getirilerinin diğer bir çok yatırım aracına göre daha yüksek olması nedeniyle yüz yıllardır yatırımcılar tarafından öncelikle ve yoğunlukla tercih edilmişlerdir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sistemi ABD ve Avrupa’da bir asırdan daha uzun zamandır uygulamakta ve etkinliği kanıtlanmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde, özellikle kentlerde yaşamın daha kolay olmasından ve kentlerde iş imkanlarının çokluğundan insanların sürekli olarak kentlere göç ettiklerini görmekteyiz. Bunların sonucu olarak da şehirlerde hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Kentleşme sürecinde ise göze çarpan en önemli açık konut eksikliğidir ki, giderek artan konut açığının kapatılması ve her yıl ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanabilmesi için toplu konut üretiminin teşvik edilmesinin gerekliliğine inanılmaktadır.

Türkiye’de sermaye piyasalarında 1995 yılındaki SPK düzenlemelerinden sonra örnekleri görülmeye başlayan GYO’lar SPK’nın ilgili tebliğinde; belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ve ilgili Tebliğ’de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

Ülkemiz birinci derecede deprem bölgesi olduğundan dolayı insanlarımız da artık konutu sadece sığınacakları bir yer olmaktan ziyade can güvenliklerinin de güven altına alınabileceği kaliteli ve sağlam binalar tercih etmelerine neden olmaktadır. Ayrıca ülkemizde köyden kente göçün yoğun olmasına bağlı olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları vasıtasıyla gecekondulaşma, kaçak, plansız ve sağlıksız yapılaşmaların önüne geçmektedirler. Bununla birlikte büyük alışveriş merkezleri, hastane, otel ve büyük çaplı projelere yapılmaları ile ülke ekonomisine katkıda bulunabilmekte ve bireylere sosyal yaşam alanları da yaratabilmektedir. GYO’ların

kuruluşları ile birlikte ülkedeki gayrimenkul sıkıntısına önemli derecede çözüm olabilmektedir.

GYO'ların bu denli rağbet görmeleri ve Türkiye genelinde sayıları 2016 verilerine göre 31 adete yükselmiştir. GYO firmaları açısında en önemli etken Kurumlar Vergisi, Damga Vergisi ve kar dağıtımlardaki Gelir Vergisi istisnalarındandır. Yapılan projelerin büyük çapta ve karlı projeler olmalarından ve GYO firmalarını inşaat işlerini doğrudan kendileri üstlenememeleri yapım işlerinin Taşere etmelerine neden olmaktadır. Bu Taşere işleminde dolayı alt yüklenici sözleşmeleri yapmak zorundadırlar. Bu açıda GYO'ların almış oldukları hizmetlere karşı sözleşme düzenleme zorunluluklarından dolayı alt yüklenici sözleşmelerinde devlete ciddi Damga Vergisi ödemektedirler. Ancak diğer tarafta özellikle konut satışlarının temelde başlanması hem alıcı hem satıcı kendilerini güvence altına almak istemeleri nedeni ile yapılan Taşınmaz Vaadi sözleşmelerine ilişkin 2015 vergi oranı (Binde 9,48) Damga Vergisi, kurum karında %20 Kurumlar vergisi ve kar dağıtımında %15 Gelir vergisi istisnası sağlanmıştır.

Ülkemizde firmaların mali kaynaklarının güçlü olmamalarından inşaat firmaların genellikle yaptıkları projeler küçük çaplı olmaktadır bundan dolayı sosyal ve yeşil alanları minimum seviyede kullanmalarına neden olmaktadır. Küçük çapta inşaat işletmeleri kurumsallaşma ve sürdürülebilir bir yapı hedeflemediklerinden kısa sürede yapmış oldukları projelerde maksimum kar elde etmeyi hedeflediklerinde kayıt dışılığa ve kalitesiz yapılar inşa etmeye sevk etmektedir. GYO firmalarının hedeflerinde kurumsal ve sürdürülebilir bir yapı hedeflediklerinden piyasada iyi anlatılmak istemeleri, marka ve kaliteli yapılar yapmayı hedeflemektedirler. Bağımsız denetim firmaları ve SPK tarafında sürekli denetlendiklerinde kayıt dışılığı minimize etmektedir. Gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmesi emlak değerlerinin düşük değerlerden göstermelerinin önüne geçmektedir.

Konut satışlarındaki Belediye rayiç değerlerinin düşük oluşu reel değerlerini yansıtmamasından alıcı ve satıcı satış değerlerini düşük göstermeye teşvik etmektedir. Etkili bir kontrol mekanizması için Belediyelerin emlak değerlerinin piyasa koşullarını göz önüne alarak 6 ayda veya yılda 1 defa değerlemeli ve gayrimenkul alış ve satış bedellerini özel finans kurumları aracılığı ile yapılması gerekmektedir. Bu sayede kontrol mekanizması çok daha etkili bir şekilde olacaktır.

Amaç devletin vergi gelirini gözetmek ise Belediye, Gelir İdaresi ve Tapu ve Kadastro müdürlüğü tarafında ortaklaşa gayrimenkul değerleme birimi kurulup daha etkili bir değerlendirme işlemi yapılabilir ve vergi kaybı ve kayıt dışılığı minimize edilebilir.



## KAYNAKLAR

- Akın, S.** (2010). Yıllara Yaygın İnşaat Taahhüt ve Onarım İşlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi Türkiye Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi T.C. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı Mali Hukuk Programı
- Akçay, B.** (1999). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, İşletme finans yayınları Ankara, S:63-64 Ekim
- Alkan, M.** (2010). Türk vergi hukukunda emlak vergisi matrahının incelenmesi ve değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Vergi Hukuku Bilim Dalı
- Ardıç, M. ve Seçer, T.** (2015). Türkiye’de Konut Sektöründeki Katma Değer Vergisi Uygulamalarının İncelenmesi ve Çözüm Önerileri, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Sayı:19
- Aksoy, A. ve Tanrıöven, C.** (2014). Sermaye piyasası yatırım Araçları ve analizi, Detay Yayıncılık
- Armağan, R.** (2007). Türkiye’de Gelir ve Kurumlar Vergisi Oranların İndirimin Vergi Gelirleri Üzerine Etkileri, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi Cilt:12 Sayı:3
- Aktan, C. ve Can, V.** (2004). İstiklal Y. Vergi Rekabeti, Erciyes Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı:22
- Bal, H.** (2011). Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Analizi, Gazi kitabevi, S:80-81,Ekim
- Büyükçulcu, U.** (2006). Kurumlar Vergisinin Şirketlerdeki Vergi Yükü Üzerine Bir Değerlendirme Isparta Örneği Yüksek Lisan Tezi Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim
- Bilici, N. ve Bilici, A.** (2014). Vergi Kanunları, Savaş
- Coşkun, M.** (2010). Para ve Sermaye Piyasaları Kurumlar Araçları Analiz, Detay Yayıncılık
- Çatıkkaş, Ö. ve Şuekinçi, C.** (2013). TMS-11 inşaat sözleşmeleri standardına göre inşaat muhasebesi ve vergi uygulamaları, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, S:3, Ocak
- Çolak, A. E. ve Alıcı, A.** (2001). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A’dan Z’ye Tşof Plaka Matbaa, S:8, Ekim
- Çiftçi, M.** (2012). Vergilendirilebilir Gelirin Tespitinde Vergi İstihbaratının Önemi ve İşlevi, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı

- Çakılı, G.** (2010). Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Yüksek Lisans Tezi Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı Para Banka Programı S:154
- Demir, E.** (2015). Yıllara Yaygın İnşaat, Taahhüt ve Onarım İşlerinde Vergilendirme ve Muhasebeleştirme Esasları Üzerine Bir Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt:8 Sayı:36
- Ergene, D.** (2009). Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, sosyal bilimler enstitüsü, Özel Hukuk lisans programı S:101
- Gürçay, G.** (2015). İnşaat muhasebesi, Çatı, İstanbul S:10-11
- Gökçe, G.** (1998). Gayrimenkul yatırım fonları Gayrimenkul yatırıma ortaklıkları, Gayrimenkul sertifikaları ve hazine taşınmaz mallarının bu yollarla değerlendirilmesi, T:C Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü S:14-15
- Hayta, Ö.** (2009). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performans Değerlendirilmesi: İMKB’de Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, S:8, Adana
- Işık, İ.** (2006). Türk Vergi Sisteminde Bağış Ve Yardımlar, T.C Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı, Mali Hukuk Programı, Yüksek Lisans Tezi
- Kızılot, Ş.** (2008). İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik, Yaklaşım, S: 42,Nisan
- Kaçıra, F. B.** (2009). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Beta, S:4,Nisan
- KAÇIRA, F. B.** (2008). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Özel Hukuk Programı, Yüksek Lisans Tezi,S:61, Mayıs
- Kalyoncu, S. Seda.** (2006). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Sorununun Çözümüne Katkıları Emlak Konut GYO Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi Beykent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Yönetim Ana Bilim Dalı, İşletme Bilim Dalı S:3
- Kızılot, Ş. ve Taş, M.** (2013). Vergi hukuku ve Türk vergi sistemi, Gazi
- Köprü, M. F.** ( 2011). Altyapı GYO nedir. Ekonomist dergisi sayı: Eylül
- Kütükçü, D.** (2004). Sermaye Piyasası Hukuku Beta, İstanbul
- Kaya, F.** (2011). Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi, Vergi Dünyası Dergisi Sayı:361
- Mert, B. S.** (2012). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapısı, Faaliyetleri Ve Gayrimenkul Sektöründeki Risklerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi T.C Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana bilim dalı Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı Bilim Dalı,S:13-14
- Opuz, C.J. ve Işık, İ.** (2009).Structuralchanges,market growthandproductivitygains of the US realestateinvestmenttrusts in the J EconFinan,USA
- Oy, O. ve Güngürler, G.** (2010). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Beta, İstanbul, S:68, Mart

- Özdemir, S.** (2015). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında TMS/TFRS Uyumlu Muhasebe Uygulamaları, Gazi Kitapevi, Eylül
- Özcan, İ.** (2013). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve borsa İstanbul'da (BİST) İşlem gören Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Balanced scorecard performans ölçme modeline göre incelenmesi, Yüksek Lisans Tezi Anadolu Üniversitesi, sosyal bilimler enstitüsü, İşletme anabilim dalı S:8
- Öner, E.** (2015). Türk Vergi Sistemi, Seçkin, Ankara, S:229, Ağustos
- Öner, E. ve Değirmenci, C.** (2014). Damga Vergisi ve Harçlar Bilgisi, Seçkin
- Özkul, S.** (2001). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Değerlendirmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi
- Sayan, H.** (2007). Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Vergilendirilmesi, Vergi Dünyası Dersi, Ekim sayı:314
- Susar, Ö.** (2004). Tüm Yönleriyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Adalet.S:12-13
- Sağlam, S.** (2015). Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini etkileyen dışsal değişkenlerin araştırılması, Yüksek Lisans Tezi T.C Okan Üniversitesi, sosyal bilimler enstitüsü, işletme anabilim dalı S:29
- Şenlik, M.** (2013). Örnek Uygulamalarla İnşaat Muhasebesi, Seçkin, S:1,Ekim
- Şahin, E. T.** (2010). Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kentsel Gelişmeye ve Planlamaya Etkilerinin İstanbul Örneğinde İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama
- Şarkaya, C.** (2014). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme Ve Türkiye'ye İlişkin Sektör Analizi, Sosyal Bilimler Dergisi, sayı:175-190,S:179
- Şenyüz, D., Yüce, M. ve Gerçek, A.** (2014). Türk Vergi Sistemi, S:231, Ekim
- Tan, M., Eker, İ. H., Yağmur, M. C. ve Gümü, C.N.** (2014) .Yürürlükteki Türk Vergi Kanunları, Vergi sorunları dergisi yayın kurulu
- T.C Resmi Gazete.** (1981). Belediye Gelirleri Kanunu, Sayı:17354, 29/05/1981
- T.C Resmi Gazete.** (2009). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ, Sayı: 27449 (5. Mükerrer) 31 Aralık 2009
- T.C Resmi Gazete.** (2011). Türk Ticaret Kanunu, Sayı: 27846, 14 Şubat 2011
- T.C Resmi Gazete.** (2013). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği, Sayı: 28660, 28 Mayıs 2013
- T.C Resmi Gazete.** (2014). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ, Sayı: 28891, 23 Ocak 2014
- Tosun, V.** (2015). İnşaat Faaliyetlerinin Muhasebeleştirilmesinde Vergi Kanunları Ve Muhasebe Standartlarının Kararlaştırılması T.C Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Muhasebe Finansman Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli
- Tuna, S.** (2013). Katma Değer Vergisi Kısmi Tevkifat Uygulamasında KDV İndirimi ve Karşılaşılan Sorunlar, Mali Çözüm Dergisi, Mayıs-Haziran

- Türüng, H.** (2006). Yapı muhasebesinde yıllara yaygınlık kavramının neden olduğu sorunlar ve çözüm önerileri, Yüksek Lisans Tezi Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, S:6, Mayıs
- Türedi, S.** (2013). Sermaye Piyasalarında Kotasyon ve Kotasyonun Faydaları, Mevzuat Dergisi sayı:186, Haziran
- Uslu, H.** (2012). TMS 11 İnşaat Sözleşmesi Standardına Göre İnşaat Muhasebesi, Detay, S:3, Mart
- Yabancı, M.** (2014). İnşaat Muhasebesi ve Örnek Bir İnşaat Firmasında Uygulama, Yüksek Lisans Tezi T.C. Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, S:2-3
- Yelgen, E.** (2010). Konaklama İşletmelerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Uygulamaları Alanya’da Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Anabilim Dalı, S:105
- Yetgin, F.** (2006). Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının performans değerlemesi ve Türkiye uygulaması, İMKB Yayını, S:34
- Yerli, A.N., Kayalı, N. ve Demirlioğlu, L.** (2011). İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 11) Çerçevesinde Yıllara Yaygın İnşaat Taahhüt İşlerinin Muhasebeleştirilmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt:13 Sayı:3
- Zuiderduin, L.** (2009). Universiteit Van Amsterdam, Real Entate Investment Trusts A separate asset class or just another sector, sayı:0555754

#### **İnternet Kaynakları :**

- [www.spk.gov.tr/indexpage.asp?pageid=4098&submenuheader=1](http://www.spk.gov.tr/indexpage.asp?pageid=4098&submenuheader=1) 04/07/2015
- <http://www.spk.gov.tr/printerfriendly.asp?type=contentpag&menuid=16&pid=2&subid=0&submenuheader=null> 10.06.2015
- <http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=201011&subid=0&ct=c> 13/08/2015
- [www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.24999.doc](http://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.24999.doc) 28/08/2015
- <http://www.spk.gov.tr/apps/MevzuatEski/PrinterFriendly.aspx?nid=14122&submenuheader=null> 28/08/2015
- <http://www.spk.gov.tr/apps/MevzuatEski/PrinterFriendly.aspx?nid=14611&submenuheader=null> 28/08/2015
- <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> 04/09/2015
- <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> 09/09/2015
- <http://www.gib.gov.tr/node/89640> T.C. Van Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü konu:Bina İnşaat Harcı Özelge 05/09/2015
- <http://www.muhasebetr.com/yazarlarimiz/serdaryucel/002> Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşleri Nedeniyle Yapılması Gereken Gelir Stopajına Ait Hatalı Uygulamalar, 14/01/2016



## ÖZGEÇMİŞ

<b>Ad Soyadı</b>	:Gültekin GÖGEN
<b>Doğum Tarihi ve Yeri</b>	:1983-Bitlis/Mutki
<b>E-posta</b>	:gultekingogen@gmail.com
<b>Öğrenim Durumu</b>	:
<b>Ön lisans</b>	:2010 İstanbul Kavram Meslek Yüksek Okulu, Muhasebe ve Vergi Bölümü, Muhasebe Programı,
<b>Lisans</b>	:2012 Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat Bölümü
<b>Yüksek Lisans</b>	:İstanbul Aydın Üniversitesi, Muhasebe ve Finans Anabilim Dalı, Muhasebe ve Denetim Bilim Dalı

### Mesleki Deneyim ve Ödüller:

- Eğitim hayatım ile paralel olarak çeşitli firmalarda orta ve üst yöneticilik görevlerinde part time ve full time şeklinde çalıştım. Muhasebe, finans ve insan kaynakları alanlarında çeşitli görevlerde bulundum halen İstanbul merkezli inşaat yapsat alanında faaliyet gösteren bir inşaat firmasında muhasebe biriminde çalışmaya devam etmekteyim.

### Sertifikalar:

- Girişimcilik (Milli Eğitim 06-2012)
- Stres ve Stres İle Başa Çıkma Yolları (Psikologlar ve Psikiyatristler Derneği (12-2011)
- Temel Hukuk Kavramları (Uluslararası Hukukçular Derneği 08-2011)
- Temel Psikoloji (Psikologlar ve Psikiyatristler Derneği 01-2011)
- OHSAH 18001 İş Sağlığı ve İş Güvenliği (Kas 04-2009)