T.C.
CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE FİNANSMAN PROGRAMI

İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI VE ÖRNEKLERİ

Ömer Can ASLANTAŞ
191108002

Danışman
Doç. Dr. Nilgün KAYALI

MANİSA-2023

T.C.
CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İşletme Anabilim Dalı
Muhasebe Finansman Programı

İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI VE ÖRNEKLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ömer Can ASLANTAŞ
191108002

Doç. Dr. Nilgün KAYALI

MANİSA-2023

ONAY

Tezimin kâğıt ve elektronik kopyalarının Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım:

- o Tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.
- o Tezim sadece Celal Bayar Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.
- o Tezimin ……yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin/raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

Tarih ve İmza
15/06/2023
Ömer Can ASLANTAŞ

YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum **"İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI VE ÖRNEKLERİ"** başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmanın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Tarih ve İmza
15/06/2023
Ömer Can ASLANTAŞ

ÖZET

İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI VE ÖRNEKLERİ

İnşaat İşlerinde katma değer vergisi uygulaması ve örnekleri adlı tez ile ülkemiz ve dünya ekonomisi açısından önemli bir ekonomik sektör olan ve özel bir vergileme rejimine tabi olan inşaat işlerinde katma değer vergisinin kanunlar açısından önemlilik arz eden hususların incelenmesi, bu faaliyetlere Türkiye'de KDV uygulamalarındaki değişikliklerin konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerindeki etki analizi yapılarak sonuçları değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

Tez üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde katma değer vergisi kavramına, tarihçesini, tanımına, özelliklerine, hesaplama yöntemlerine, bu kavramların aynılarının ve KDV'sinin oransal tabloları ile birlikte Türkiye ve Avrupa da ki uygulamalarına ve konut geliştirici şirketlerde inşaat türlerine yer verilmiştir. Ayrıca Türkiye de KDV'sinin kanunda belirtilen katma değer vergisinin konusunun teşkil işlemlere de değinilmiştir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 13'üncü, 27'nci ve 44'üncü maddelerinde yapılan özel düzenlemeler ile Türk vergi sisteminde, İnşaat/taahhüt ve onarım işlerinden sağlanan kazançlar "Ticari Kazanç" sayılmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nda öngörülen yöntemlere göre vergilendirilmesi gerekir ibareleri yer verilmiş olup inşaat işlerinde KDV'si doğuran olayların inşaat taahhütleri işlerinde ve gayrimenkul teslimlerinde vergiyi doğuran olaylar olarak tez içerisinde detaylı olarak anlatılmıştır. Tezin ikinci bölümünde konut geliştirici şirketlerin KDV'si ile olan ilişkilerinize ve KDV'sinde değişiklerin tarihler itibari ile belirtilerek değişen KDV'si oranlarına değinilmiştir. Tezin son bölümünde Türkiye'de KDV uygulamalarındaki değişikliklerin konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerindeki etkilerini finansal tablolar analizinde kullanılan en yaygın yöntemlerden birisi olan oran yöntemi ile analiz (Rasyolar) tekniği kullanılarak bilanço sonuçları değerlendirilmiştir.

Tez ile literatüre, KDV'si oranlarındaki değişiklikler, konut geliştirici şirketlerin bilançoları ve finansal tablolar analizleri sonucunda yıllar içerisinde KDV'si kanunlarındaki değişimlerin, konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerinde oluşturduğu etkilerin ortaya konmasıyla önemli katkı sağlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Katma Değer Vergisi Değişikleri, Şirket bilançoları, Finansal tablolar analizleri

ABSTRACT

VALUE ADDED TAX APPLICATION AND EXAMPLES IN CONSTRUCTION WORKS

The aim of this study is to examine the legally important issues of value added tax in construction works, which is an important economic sector for our country and the world economy and is subject to a special taxation regime, and to analyze the effects of the changes in VAT practices in Turkey on the balance sheets of housing developer companies to these activities. is aimed to be evaluated.

In the first part of the thesis, the concept of value added tax, its history, definition, features, calculation methods, the proportional tables of these concepts and VAT, their applications in Turkey and Europe, and construction types in housing development companies are included. In addition, the transactions that constitute the subject of value added tax specified in the law of VAT in Turkey are also mentioned.

With the special regulations made in the 13th, 27th and 44th articles of the Value Added Tax Law, the earnings obtained from construction/contracting and repair works are considered "Commercial Earnings" in the Turkish tax system. The phrases "must be taxed according to the methods stipulated in the Income Tax Law" are included, and the events subject to VAT in construction works are explained in detail in the thesis as taxable events in construction contracting works and real estate deliveries. In the second part of the thesis, your relations with the VAT of housing developer companies and the changing VAT rates are mentioned, indicating the changes in the VAT as of the dates.

In the third chapter of the thesis, the effects of the changes in VAT practices in Turkey on the balance sheets of housing developer companies were evaluated using the ratio method and analysis (Ratios) technique, which is one of the most common methods used in financial statement analysis.

The most important topics of the thesis are; Changes in VAT rates are analyzes of the balance sheets and financial statements of housing developer companies. In the conclusion of the study, a lot of information is included in the thesis, explaining the effects of changes in VAT laws over the years on the balance sheets of housing developer companies, interpreting the results using financial statement analysis techniques, and stating the reasons for the results.

ÖNSÖZ

Üniversite öğrencisi olarak başladığım muhasebecilik mesleğine bugün geldiğim konumdan itibaren öğrenmeyi, kendimi geliştirmeyi ve alanımda daha da uzmanlaşmayı hiçbir zaman bir kenara bırakmadım ve bırakmayacağım. Bu hedefim doğrultusunda yapacağım yüksek yüksek lisansımda bana kendi hedeflerimde ilerlemem konusunda büyük bir imkân sağlamış bulunmakla birlikte hazırlamış olduğum tezim ile de inşaat işlerinde katma değer vergisi konusunda meslektaşlarım ve meslekte bu alanda uzmanlaşmak isteyen arkadaşlarıma katkıda bulanabilmek için; kendi bilgilerimi, araştırmalarımı, aldığım görüşleri, mevzuatları, kanun maddelerini ince eleyip sık dokuyarak bu alanda bilgilerimi paylaşmış bulunmaktayım.

Yüksek lisans yaparken eğitimlerimiz boyunca bizlere bilgi ve tecrübelerini aktaran değerli hocalarımız başta olmak üzere, tezimi hazırlarken bana desteklerini esirgemeyen danışman hocam Doç. Dr. Nilgün Kayalı hocama meslekteki en büyük danışmanım değerli üstadım Mali Müşavir Savaş Şimşek Bey'e, tez yazmam konusunda bilgilerini benimle paylaşan değerli çalışma arkadaşlarım İnan Kanısıcak, Doğan Begün ve Emirhan Coşkun 'a teşekkür ederim.

Ömer Can ASLANTAŞ
Manisa, 2023

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1: Gelir, Kurumlar ve Katma Değer Vergisinin Genel Bütçe Gelirleri Arasındaki Pay Oranları…….....9

Tablo 2: Avrupa Ülkeleri KDV Oranları Tablosu 2023 Yılı……...17

Tablo 3: Örnek Firma 2021 Yılı Bilanço Aktifi Grup Tablosu…….....53

Tablo 4: Örnek Firma 2021 Yılı Bilanço Pasif Grup Tablosu……54

Tablo 5: Örnek Firma 2021 Yılı Finansal Analiz Oranları Tablosu……..……57

Tablo 6: Örnek Firma 2022 Yılı Bilanço Aktifi Grup Tablosu……...……59

Tablo 7: Örnek Firma 2022 Yılı Bilanço Pasif Grup Tablosu…….60

Tablo 8: Örnek Firma 2022 Yılı Finansal Analiz Oranları Tablosu……...63

Tablo 9: Örnek Firma 2023 Yılı Bilanço Aktif Grup Tablosu……...….65

Tablo 10: Örnek Firma 2023 Yılı Bilanço Aktif Grup Tablosu ……..66

Tablo 11: Örnek Firma 2023 Yılı Finansal Analiz Oranları Tablosu…….69

Tablo 12: Örnek Firma 2021, 2022 ve 2023 Yılları Finansal Analiz Tablosu…71

SİMGELER VE KISALTMALAR

A.Ş. **:** Anonim Şirketi
GSMH **:** Gayri Safi Milli Hasıla
GVK **:** Gelir Vergisi Kanunu
KDV **:** Katma Değer Vergisi
KDVK **:** Katma Değer Vergisi Kanunu
KDVGUT **:** Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği
M2 **:** Metre Kare
TBMM **:** Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL **:** Türk Lirası
Vb. **:** Ve Benzeri
AVM **:** Alışveriş Merkezi
BA **:** Büyük Alışlar
BS **:** Büyük Satışlar
Vd. **:** Ve Diğerleri
PTT : Posta Telefon Telgraf
TBMM : Türkiye Büyük Millet Meclisi
KVYK : Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar
FKO : Finansal Kaldıraç Oranı
FO : Finansal Oran
ÖTV : Özel Tüketim Vergisi

ONAY ..... *iii*
YEMİN METNİ ..... *iv*
ÖZET ..... *v*
ABSTRACT ..... *vi*
ÖNSÖZ ..... *vii*
TABLOLAR LİSTESİ ..... *viii*
SİMGELER VE KISALTMALAR ..... *ix*
GİRİŞ *1*
BİRİNCİ BÖLÜM *3*
1.1. KATMA DEĞER VERGİSİ **3**
1.1.1. Katma Değer Kavramı 3
1.1.2. Katma Değer Vergisini Tarihçesi 4
1.1.3. Katma Değer Vergisini Tanımı ve Özellikleri 4
1.1.4. Katma Değer Vergisini Hesaplama Yöntemleri 6
1.1.4.1. Dolaysız Hesaplama Yöntemi 6
1.1.4.2. Dolaylı Hesaplama Yöntemi 6
1.2. TÜRKİYEDE VE AVRUPA KATMA DEĞER VERGİ UYGULAMALARI **6**
1.2.1. Türkiye'de Katma Değer Vergisi'nin Tarihi Gelişimi 7
1.2.2. Türkiye'de Katma Değer Vergisinin Genel Bütçedeki Payı 8
1.2.3. Türkiye'de Katma Değer Vergisi'nin Genel Özellikleri 9
1.2.3.1. Katma Değer Vergisi'nin Konusu ve Teşkil Eden İşlemler 10
1.2.3.2. Teslim 11
1.2.3.3. Teslim Sayılan Haller 12
1.2.3.4. Hizmet ve Hizmet Sayılan Haller 13
1.2.3.5. Katma Değer Vergisi Mükellefi ve Sorumlusu 13
1.2.3.6. Katma Değer Vergisi'nde Vergiyi Doğuran Olay 14
1.2.3.7. Katma Değer Vergisi'nde Matrah 15
1.2.3.8. Katma Değer Vergisi'nde Beyan ve Ödeme 15
1.2.4. Avrupa'da KDV Uygulaması 15
1.2.4.1. AB'de En Düşük ve en yüksek KDV oranları 16
1.2.4.2. Avrupa KDV oranları Tablosu 17
1.2.5.3. Avrupa KDV oranlarında inşaat sektörü açısından örnek ülke seçimi Portekiz Örneği 17
1.3. KONUT GELİŞTİRİCİ ŞİRKETLERDE İNŞAAT TÜRLERİ **18**
1.3.1. Medeni Kanun'da İnşaat Çeşitleri 18
1.3.1.1. Menkul (Taşınır) İnşaat 18
1.3.1.2. Menkul Olmayan (Taşınmaz) İnşaat 19
1.3.2. Vergi Hukuku Yönünden İnşaat Çeşitleri 19
1.3.2.1. Yap-Sat Şeklinde İnşaat Yapan İşletmeler 19
1.3.2.1.1. Arsa Sahibinin Kullanım Amaçlı İnşaat Faaliyeti 20
1.3.2.1.2. Arsa Sahibinin Satış Amaçlı İnşaat Faaliyeti 20
1.3.2.1.3. Kat Karşılığı İnşaat Faaliyeti 21
1.3.2.2. Taahhüt Şeklinde İnşaat Yapan İşletmeler 21
1.3.2.2.1. Yıllarla Yaygın İnşaat- Taahhüt ve Onarım İşleri 21
1.3.2.2.2. Yıllara Yaygın Olmayan İnşaat Taahhüt ve Onarım İşleri 22
İKİNCİ BÖLÜM *23*
Tezin ikinci bölümünde; inşaat işlerinde uygulanan KDV uygulamaları, konut

geliştirici şirketler açısından KDV uygulama oranları, bu oranların hangi tarih aralığında değişiklikler olduğunu, inşaat firmaları için uygulanmakta son güncel KDV oranları, konut geliştirici firmalar açısından inşaat türleri ve 2.el konut satışlarında uygulanmakta olan KDV oranlarını konularına değinilmiştir. 23

2.1. İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ 23
2.1.1. İnşaat Taahhüt işlerinde Katma Değer Vergisini Doğuran Olay 23
2.1.2. Gayrimenkul Teslimlerinde Vergiyi Doğuran Olay 24

2.2. KONUT GELİŞTİRİCİ ŞİRKETLERİN KDV UYGULAMASINDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİ 25
2.2.1. İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ 25
2.2.2. 29.03.2022 TARİHLİ 31793 SAYILI RESMİ GAZETE KARAR ÖNCESİ KDV ORANLARI 26
2.2.2.1. Net Alan 150 m² Altı Konut Teslimlerinde KDV Oranı 26
2.2.2.2. Net Alan 150 m² Üstü Konut Teslimlerinde KDV Oranı 27
2.2.2.3. Büyük Şehir Lüks ve 1.Sınıf İnşaat İşleri Teslimlerinde KDV Oranları 28
2.2.2.4. İnşaat Büyük Şehirlerde Lüks veya 1.Sınıf İnşaat Değilse 30
2.2.2.5. İnşaat Büyük Şehirde Yapılmamışsa 30
2.2.2.6. Lüks ve 1.Sınıf İnşaat Tespiti 31
2.2.2.7. 150 m² Net Olan Faydalı Alan Konusu 32

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA TESLİMLERDE KDV ORANLARI 32
2.3.1. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Konut Teslimlerinde KDV Oranları 33
2.3.2. Kentsel Dönüşüm Kapsamında İş Yeri Teslimlerinde KDV Oranları 34

2.4. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE KDV UGULAMASI 35
2.4.1. Arsa Sahibinin Müteahhitte Düzenleyeceği Fatura KDV'si 35
2.4.2. Müteahhittin Arsa Sahibine Düzenleyeceği Fatura KDV'si 36
2.4.3. Arsa ve Bağımsız Bölümlerin Tesliminde Vergiyi Doğuran Olay 36

2.5. HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİ 37
2.5.1. Hasılat Paylaşımının KDV Açısından İncelenmesi 37
2.5.2. Vergiyi Doğuran Olay 37
2.5.3. KDV Matrahının Belirlenmesi 38
2.5.4. KDV Oranlarının Belirlenmesi 38

2.6. İNŞAAT İŞLERİ TESLİMLERİNDE KDV İSTİSNASI 38

2.7. 29.03.2022 TARİHLİ 31793 SAYILI RESMİ GAZETE KARAR SONRASI KDV ORANLARI 41

2.8. 2.EL KONUT VE İŞYERİ TESLİMLERİNDE KDV ORANLARI 42

2.9. 07.07.2023 TARİHLİ 7346 SAYILI RESMİ GAZETE KARARI SONRASI KDV ORANLARI 44

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 46

Çalışmanın üçüncü bölümünde Türkiye'deki KDV oranlarındaki değişiklerinin konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerindeki etki analizini finansal tablolar analizi yöntemlerinden oran analizi yöntemi kullanarak analiz edilmiş olup analiz sonuçlarının yorumlanması yapılmıştır. 46

3.1. KDV ORANLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİN KONUT GELİŞTİRİCİ ŞİRKET ÜZERİNDEKİ ETKİ ANALİZİ 46

3.2. 2021,2022 VE 2023 YILLARI İŞLETME ÖRNEKLERİ 51
3.2.1. 2021 YILI İŞLETME ÖRNEĞİ 51
3.2.1.1. Örnek işletme 2021 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri 52
3.2.1.2. Örnek İşletme 2021 Bilançosu 53
3.2.1.3. Örnek Şirketin 2021 Yılı Bilançosunun Mali Tablo Analiz Sonuçları 55
3.2.2. 2022 YILI İŞLETME ÖRNEĞİ 57

3.2.2.1. Örnek işletme 2022 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri ve bilançosu 57
3.2.2.2. Örnek işletme 2022 Bilançosu 59
3.2.2.3. Örnek Şirketin 2021 Yılı Bilançosunun Mali Tablo Analiz Sonuçları 61
3.2.3. 2023 YILI İŞLETME ÖRNEĞİ 63
3.2.3.1. Örnek işletme 2023 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri ve bilançosu 63
3.2.3.2. Örnek işletme 2023 Bilançosu 65
3.2.3.3. Örnek Şirketin 2023 Yılı Bilançosunun Mali Tablo Analiz Sonuçları 67

3.3. ÖRNEK ŞİRKETLERİ VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA KDV'LERİ ORANLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN SONUCUNDA ŞİRKET BİLAÇOLARINA ETKİ ANALİZİ SONUÇLARI 69

SONUÇ..... 74

KAYNAKÇA 76

GİRİŞ

İnşaat piyasası hem endüstri hem de pazarlama alanlarında ve ticarette ülkemizin en geniş pazarlarındandır. Bu bağlamda dört yüz piyasayı ve alt segmentlerini de etkilemektedir. Ülkemizin küresel inşaat piyasasındaki oranı yüzde üçtür. Küresel ölçekte en büyük iki yüz yirmi beş devletlerarası inşaat şirketleri içinde ülkemizden yirmi tane firma vardır. Türkiye'de olan yatırımların yüzde ellisi bu piyasaya aittir. "GSMH" içindeki oranı ise yüzde otuzdur.

Türkiye'de KDV Türk Vergi sisteme içinde baktığımızda: 1 Ocak 1985 tarihinde uygulamaya girmiştir. KDV, gelir vergisinden sonra, sağladığı gelir açısından, Türk Vergi Sisteminin ikinci büyük vergisi kalemi olmuştur. Yürürlüğe girdiği tarihte tek orana sahip olan KDV sistemi, 1986 Temmuz ayından itibaren çok oranlı olarak uygulanmıştır. Katma değer vergisinin ülkemizde gelişimi 1985 yılının öncesine kadar mal ve hizmeler üzerinde alınan harcama vergileri sistemini oluşturan ve yürürlükte olan 'İstihsal Vergisi' olan parça parça vergi türlerinden oluştuğundan, vergide bir bütünlük oluşturmamaktadır. Değişen zaman ve şartlardan dolayı bu vergi sistemin ekonominin mali ve sosyal gereklerine uygun duruma getirilmesine KDV'si bir çözüm yolu olarak görülmüş olup KDV'si vergi türü oluşmuştur.

Türkiye'de geçen zamanlarda KDV oranlarında değişlikler olduğunu görülmekte olup bu değişimlerin konut geliştirici firmalar için hangi anlardan ne oranlarda değişikler oluşturduğunu, değişen KDV oranlarının ne zaman ve hangi şartlar da uygulanacağı konularını bu çalışmamızda yer verilmiştir.

KDV'sinin bilançolar üzerindeki etkilerinde; mal alışlarında oluşan KDV'si indirilecek KDV hesaplarında yer alırken, mal satışlarından doğan KDV'si hesaplanan KDV hesapları içerisinde yer almaktadır. Tezimin bu çalışmasında KDV'si oranlarındaki değişiklerin bilançolar üzerindeki etki analizlerine değinilmiştir.

Çalışmamızın son bölümünde Türkiye'deki KDV uygulamalarındaki değişikliklerin konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerindeki etki analizlerini finansal tablolar analiz yöntemlerinden en yaygın olarak kullanılan 'Oran Yöntemi ile Analiz (Rasyolar)' ile incelenecektir. İncelemelerin sonucunda KDV

oranlarındaki değişliklerin konut geliştirici firmaların bilançolar üzerinde ne gibi değişiklikler oluşturduğunu, değişimlerin sebepleri ve sonuçları değerlendirilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Çalışmanın bu bölümündeki konularında; KDV kavramı ele alınarak KDV'nin tarihçesi, tanımı, özellikleri ve hesaplama yöntemlerine değinilmiş, Türkiye'de ve Avrupa'da KDV uygularına ilişkin işlemler konuları hakkında bilgilerde yer almakta olup konut geliştirici şirketlerinde inşaat türleri konularına değinilmiştir.

1.1. KATMA DEĞER VERGİSİ

Katma değer vergisi konusunda katma değer kavramına, katma değer vergisinin tarihçesine, katma değer vergisinin tanımına, özelliklerine ve hesaplama yöntemleri konularına değinilecektir.

1.1.1. Katma Değer Kavramı

Teorik olarak katma değer vergisi, vergileme sisteminde "katma değeri" baz alır. Dolayısı ile öncelikle "katma değerin" ne olduğuna bakmak lazımdır. Üretim bitiminde meydana gelen değer, katma değerdir. "Mikroekonomi ve makroekonomi" olmak üzere 2 temelde ele alınır. Katma değer mikroekonomik olarak, birey ya da firmanın değer ya da hizmetinin satış ücretiyle katlandığı maliyet arasındaki farktır (Eğilmez, 1983: 24).

Makroekonomik çerçeveden ele alındığında ise, üretim çalışması içinde olan unsurların oluşturduğu ek değerdir. Dolayısı ile üretim çalışmasında; üretimde sağlanan emek, finans oranı, teşebbüs vb. gibi üretim unsurlara yapılan ödemeler, vasıtalı vergiler, amortismanlar, faiz, rant, kar gibi paylarının toplamıdır (Ersoy, 1989: 5).

Katma değer, üretim değerinin bir kısmını oluşturur. Üretim değeri, bütün üretim çalışmalarının oluşturduğu değeri kapsar. Katma değer ise sadece belli üretimlerin oluşturduğu değerdir. Mesela, ekmek yapımında; un, su, tuz vb. gibi hammaddelerin yanında üretimde lazım gelen makineler, farklı araçlar ve emek yanında kullanılan odun, kömür, elektrik ihtiyacını yaratır. Ekmek pişirme durumundan fırından çıkarken, ekmeğin değeri, üretimi için gerekli tüm elementlerin değerine sahiptir (Cirit Çoban, 2021:13).

1.1.2. Katma Değer Vergisini Tarihçesi

"KDV", ilk defa 1954'te Fransa'da uygulanmıştır. Çok geçmeden ise tüm devletler de bu uygulamaya katılmış ve dünyanın en hızlı yayılan vergisi olmuştur (Merter vd., 2007:25).

1957'de yapılan Roma Antlaşması, AB'nin temelini oluşturur. Roma anlaşmasında bulunan "vergi sistemlerinin uyumlaştırılması" maddeleri kapsamında ve "farklı dolaylı vergi uygulamasının" rekabet eşitliğini bozduğu düşüncesi doğrultusunda, AB'ne kapsamında olan devletlerde ortak bir katma değer vergisi kararı alınmıştır (Pehlivan, 2017: 139-140).

1957 yılında ülkemizde birtakım çalışmalar yapılmıştır. Bu senede Fransa'nın uygulamaya koyduğu katma değer vergisi incelemeye alınmıştır. Ama bilhassa altyapıdan kaynaklı sıkıntı nedeni ile eleştirilmiş; 1970'te bu uygulamalar dilimize uyarlanmış, 1974'te kanun tasarısı oluşturulmuştur.

1980'e dek KDV ile ilgili yapılan tartışmaların dışında TBMM tarafından birkaç kez geri çevrilmiş ama "KDV kanun tasarısı 3065 sayılı" kanunla 1984'te kabul görmüştür. 1.1.1985 itibari ile sisteme girmiştir. "3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK)", "Alman KDV Kanunu" temel alınarak yapılandırılmıştır. Bu biçimi ile başından beri AB'nin katma değer vergisine dair yönergeleri ile yapılan ortak KDV sistemi uyumludur (Oktar, 2009: 1).

1.1.3. Katma Değer Vergisini Tanımı ve Özellikleri

KDV dolaylı ve nesnel, herkes için mal ve hizmet çeşidine dair ücretin belli bir yüzdesi olarak alınan genel bir harcama vergisidir (Şenyüz, Doğan ve Gerçek, 2018: 254).

KDV, "istihsal vergisine ve ciro vergisine" benzemektedir. Ama "ciro vergisi" mal ya da hizmet üretiminden tüketimine dek olan tüm kademelerde vergi oluşturan, evvelinde hesaplanan vergilerin düşürülmesine de seçenek oluşturmamasından dolayı vergi piramitleşmesini yaratırken, bu sıkıntılar KDV'de indirim sistemi ile düzeltilmiştir. KDV ile hazineye yapılacak olan bu ödemenin tespitinde "mal ve hizmet üretimi, taşınması, nakliyesi veya satışı için yüklenilen verginin indirildiği"; dolayısı ile sadece üretilen KDV'yi temel alan harcama

vergisidir. KDV, otokontrol sistemi nedeni ile vergilerin kaybının ya da kaçırılmasının önlenmesi, devletlerarası ticarette ihracı yapılan ürünlere ait vergi yükünün net ve kesin biçimde vergi iadesine konu olması özelliğiyle, üretime ve piyasaya teşvik ve güven yaratır. İthali yapılan ürünlerde kullanılan vergi oranıyla dâhilde üretilen ürünlere kullanılan vergi oranının benzer olması nedeni ile vergi yükünün eşit dağılımında etkili olması da bir diğer önemli özelliğidir (Vural, 2020: 2).

KDV, kayıt ve belgeler doğrultusunda alınır. BA, BS kayıtları ve vergi indirimi sistemi gibi, karşılıklı ve çapraz kontrole büyük ölçüde imkân vermesi, işletmeler arası belge alışverişinin özellikle fatura düzenlenmesine düzenli hale gelmesinde direkt etkili olmaktadır (Özkanlı, 1985: 6).

KDV'nin bir tarafı yoktur. Tüm topluma eşit oranda yaklaşarak mali piyasa arasında ayrıma yer vermeden, vergi sorumluluğu olana taşıyıcılar arasında pay edilir. Bu bağlamda vergi, her kesitte meydana gelen KDV'yle doğru orantılı olarak geniş bir tabanda bulunur (Vural, 2020:4).

Oktar, KDV için şunları söz etmiştir: KDV, üretimden tüketime kadar oluşan zaman da finansal süreçlerin tüm kademelerinde olan ürünlerin alışverişini konu alır. Bu vergi bir harcama vergisi olduğunu belirtmiştir. Verginin hesaplama yöntemi olarak o dönemde ait hesaplanan katma değer vergisinden indirilen katma değer vergisini düşürülmesi sonucu ortaya çıkan katma değer vergisini matrahı ile ait olduğu dönemde bildirip ödenmesi olarak belirtmiştir (Oktar, 2018: 185).

Şenyüz'e göre; KDV, üretimle tüketim arasında ürün yaşadığı bütün iktisadi aşamada değerlendirildiğinden, "yayılı muamele vergisi" özelliğine sahiptir. Fakat bu kademelerde oluşan katma değer üzerinden daha önce yapılan alımlara tekabül eden bölüm için indirim şansı sağlandığından, vergi piramitleşmesinin önüne geçer ve "tarafsız vergi" özelliğini kazanır (Şenyüz, Yüce ve Gerçek, 2018: 254).

Son olarak Aydın'ın tanımına baktığımızda, KDV'nin vergi kapsamında bulunan ürünlerin teslîminde alınması, kurumların yatırımla çalışma kararlarını tesir etmemesi, çağdaş finansal şartların vergi kapsamında ele alınmasına neden olmuştur (Aydın, 2009: 7).

1.1.4. Katma Değer Vergisini Hesaplama Yöntemleri

Katma değer vergisi hesaplama yöntemleri ikiye ayrılı bu yöntemler dolaylı hesaplama yöntemi ve dolaysız hesaplama yöntemleridir.

1.1.4.1. Dolaysız Hesaplama Yöntemi

Dolaysız hesaplama tekniği 2'ye ayrılır: Toplama ve çıkarma. "Makroekonomik" çerçeveden katma değer hesabında toplama yöntemine başvurulur. Toplama yöntemi katma değer, üretim faktörlerine ödenen ücret, faiz, kira ve karların toplanması ile elde edilir. "Mikro ekonomik" çerçeveden katma değerin hesabında çıkarma yöntemi kullanılır. Üretim ya da satış değerinden; ürün alımları için katlanılan maliyetler düşülmesi sonucunda katma değer saptanır (Ersoy, 1989: 146).

1.1.4.2. Dolaylı Hesaplama Yöntemi

Bu yöntemde, katma değerin hesabına başvurulmadan, ilk olarak KDV hesaplanır. Dolayısıyla lazım geldiğinde, katma değer hesabı yapılır. Dolaylı hesapla yönteminde vergi indirimi yoktur (Eğilmez, 1983: 26).

KDV'de olduğu gibi ürünlerin üretimi, dağıtımı, satışında kesilen vergi hazineye borçlanılan vergiden düşürülür. Dolayısıyla satışlara göre yapılan KDV'den, alış faturalarında bulunan indirilecek katma değer vergisinden çıkarılarak, söz konusu verginin ait olduğu döneme ilişkin ödenecek katma değer vergisi bulunmaktadır. Bulunan bu değer, katma değer vergi oranına bölünerek katma değerin hesabı yapılabilmektedir (Ergül, 2007).

1.2. TÜRKİYEDE VE AVRUPA KATMA DEĞER VERGİ UYGULAMALARI

Türkiyede ve Avrupada katma değer vergisi uygulamaları konumuzda Türkiyedeki katma değer vergisi özellikleri, katma değer vergisinin tarihi gelişimi, bütçedeki payı, genel özellikleri, katma değer vergisinini doğuran olayı, vergilendirilmesi, beyanı ve ödemesi konuları ile birlikte Avrupada KDV

uygulamalarını, Avrupadaki KDV oranları ve örnek bir avrupa ülkesininde konut geliştirici firmaların KDV uygularını konularını değinilecektir.

1.2.1. Türkiye'de Katma Değer Vergisi'nin Tarihi Gelişimi

Türkiyede KDV tarihhi gelişimi cumhuriyetin ilanından sonra 1926 yılında umumi istihlak vergisi kanunu ile başlamış bulunup bu vergi türü her türlü satış işlemini vergilendirmeyi içeren bir vergi türü olsada cumhuriyetin ilk yılları olmasın ve kalkınma sürecinde kabul edilmiş olup daha sonralarında ekonomik yapı bulunu kaldıramamış ve 1927 de genel satış vergisi anlamına gelen 1039 sayılı 'muamele vergisi' kabul edilmiştir.

Tarih olarak 1957 yılına baktığımızda 6802 sayılı 'Gider Vergisi Kanunu' kabul edilmiş olup gider vergisi iki ye bölünmüş bir sistem oluşturmuştur. Bu sistemede istihsal ve hizmet vergisi ayrımları yapılmıştır.

İstihsal vergisi, küçük ve orta işletmeleri vergi dışı bırakan, işletmlerden büyük olanları istihsal maddelerinin ilk ve ana maddeleri üzerinden alınmakta olup ve toplu muamele vergi niteliğinde olup ÖTV'ye tabi maddelerinde içine dahil etmiştir. Diğer hizmet vergilerinde; sigorta ve banka, mauamele vergilerinde; nakliyat vergisi ve PTT hizmet vergileri olarak üç gruba ayrılmıştır.

Katma değer vergisi tarihinde ülkemizde 1985 yılının öncesine kadar mal ve hizmeler üzerinde alınan harcama vergileri sistemini oluşturan ve yürürlükte olan 'İstihsal Vergisi' parça parça vergi türlerinden oluştuğundan vergide bir bütünlük oluşturmamaktadır. Değişen zaman ve şartlardan dolayı bu vergi sistemin ekonominin mali ve sosyal gereklerine uygun duruma getirilmesne KDV'si bir çözüm yolu olarak görülmüştür.

Türkiyede gümümüz KDV sistemine geçişinde ilk kez ikinci beş yıllık kalkınma planında yer verilmiş olup ancak beşinci beş yıllık kalkınma planı döneminde geçilebilmiştir.

1 Ocak 1985 tarihinde uygulamaya giren KDV, gelir vergisinden sonra, sağladığı gelir açısından, Türk Vergi Sisteminin ikinci büyük vergisi olmuştur. Yürürlüğe girdiği tarihte tek orana sahip olan KDV sistemi, 1986 Temmuz ayından itibaren çok oranlı olarak uygulanmıştır. Bu kanun ilk çıktığında %10 olarak KDV oranı uygunalmakta olup yıllara bazında yükselerek 2001 yılında %18 e kadar yükselmiş olup 7 Temmuz 2023 tarinde %20 e kadar yükselmiş bulunmakatadır.

Günümüzde Türkiyede %1, %10 ve %20 oranlarında olmak üzere üç ayrı KDV oranları uygulanmaktadır (Armutlu, 2007).

1.2.2. Türkiye'de Katma Değer Vergisinin Genel Bütçedeki Payı

Türk vergi sistemi gelir vergisi, kurumlar vergisi ve katma değer vergisi olarak üzere üç temel vergi üzerine oluşturulmuştur. Aşağıdaki tablodaki verilerden görüldğü üzerede son 20 yılda yıllara göre kurumlar vergisi, gelir vergisi ve katma değer vergilerinin genel vergiler içerisindeki oranlarını görmekteyiz. Bu oranlardan katma değer vergisinin yılara değişkenlik göstermekle birlilte bir artışın olduğunuda görmeketeyiz. Katma değer vergisi 2002 yılda %34,20 iken 2022 yılana gelindiğinde %39,70 oranına geldiğini görmekteyiz.

Katma Değer Vergisi büyük ölçüde vergi gelirlerine kattı yapmaktadır. Ancak katma değer vergisi uygulaması gelir vergisi üzerinde pekte olumlu bir etkisi olduğu söylenemez. Gelir vergileri genel olarak tevkifat yoluyla tahsil edilmiş olup, perakendecilerin çoğunluğunu vergiden muaf ikinci sınıf tacir ya da esnaf olduğu vergi düzeninde, Katma Değer Vergisinin hasılata üzerinde pekte etkili olacağı beklenemez (Aydemir, 1996).

Tablo 1: Gelir, Kurumlar Ve Katma Değer Vergisinin Genel Bütçe Gelirleri Arasındakı Pay Oranları

YILLAR	GELİR VERGİSİ	KURUMLAR VERGİSİ	K.D.V
2002	23,00	9,30	34,20
2003	20,20	10,30	32,10
2004	19,50	9,50	34,00
2005	20,30	9,60	32,10
2006	21,00	8,20	33,50
2007	22,20	9,20	32,40
2008	23,40	9,80	31,60
2009	23,40	10,50	30,60
2010	21,00	9,70	32,10
2011	21,00	10,30	33,60
2012	22,00	10,10	32,50
2013	21,40	8,60	33,70
2014	22,70	8,80	32,50
2015	22,70	8,00	31,10
2016	23,40	8,90	31,90
2017	23,00	9,20	33,00
2018	23,80	11,40	34,00
2019	25,30	10,70	32,90
2020	20,70	11,50	33,00
2021	20,50	13,60	38,20
2022	13,60	19,30	39,70

(Gelir İdaresi Başkanlığı – gib.gov.tr)

1.2.3. Türkiye'de Katma Değer Vergisi'nin Genel Özellikleri

Türkiyede daha önce uygulanmış vergi sistemleri içinde yer alan bazı vergilerin ortak ve uyumlu bir yapıya sahip olmamaları nedeniyle yeni bir vergi sistemine geçilmesi gerekmekteydi. KDV sistemine geçişte belirsiz farklılıkları ortadan kaldırmasının yanında Türkiyenin diğer ortak Pazar üye ülklerin uygulmaları ile uyum sağlama arzusunu da bu sisteme geçilmesini gerekli kılmıştır.

Katma değer vergisi dolaylı vergi grubunda olan bir harcama vergisidir. Mamül, hizmet ve tüketim türüne göre %1, %10 ve %20 oranlarıda KDV uygulanmaktadır.

1.2.3.1. Katma Değer Vergisi'nin Konusu ve Teşkil Eden İşlemler

Katma değer vergisi kanunun 1. Maddesinin 1. Fıkrasında verginin konusunu teşkil eden işlemleri belirterek 1.madde de Türkiye de yapılan hangi işlemlerin katma değer vergisine tabi olduğunu belirtilmiştir;

1.) Kanunun birinci maddesinin birinci fıkrasında her türlü Ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyetleri ve bu faaliyetler çerçevesinde yapılan işler teslim ve hizmetler ile bu mal ve hizmetlerin ithalatları,
2.) Bunlarla birlikte diğer faaliyetlerden oluşan teslim ve hizmetler. Bu hizmetler:

a) Yayın kuruşları olan radyo, televizyon ile iletişim aracı olan telefon, posta, telgraf ve teleks ve bunlara benzeyen hizmetler,
b) Piyango, loto gibi Her türlü şans ve talih oyunlarının tertiplenmesi ve oynanması,
c) Eğlence sektöründe profesyonel sanatçıların oluşturduğu gösteriler, konserlerle birlikte profesyonel sporcuların sportif faaliyetleri maçlar, müsabakalar yarış ve yarışmaların gösterimleri,
d) Sergilerde müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların teslimi,
e) Enerji dağıtımında boru hattı ile ham petrol, doğalgaz ve bunların ürünlerinin taşınmaları,
f) Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde olan mal ve hakların kiralanması işlemleri,
g) Üniversitelere, vakıflara ve derneklere ait olan veya bunlar tarafından kurulan, işletilen müesseseler ile il özel idareleri, katma bütçeli idareleri, belediyeler ve bunların teşkil ettikleri birliklerin ve bunlara ait diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslimleri,
h) Mükellefiyetlerden isteğe bağlı olarak rekabet eşitsizliğini gidermek amacıyla vergilendirilecek teslim ve hizmetler (3065 Numaralı Katma Değer Vergisi Kanunu).

Yukarıda belirtilen maddeler doğrultusunda katma değer vergisine teşkil eden işlerin ne olduğunu madde madde olarak görmekteyiz. Katma değer vergisine teşkil eden konuları özetleyecek olursak:

- Ortada bir işlem bulunmalı
- Yapılan işlemler bir faaliyet çerçevesinde yapılıp belirli bir faaliyet olduğunu gösterecek şekilde sonucu meydana gelmelidir.
- Faaliyette bulunanları statüleri hukuki durumları neden faaliyette bulunduklarının durumu önemli değildir.
- Yapılan bu işlemlerin Türkiye sınırları içerinde yapılmalıdır.

İlgili kanunun diğer maddelerinde belirtilen 2. maddesinde teslim, 3. maddesinde teslim sayılan haller 4.maddesinde hizmet, 5.maddesinde hizmet sayılan halleri başlıklar halinde ilerleyen bölümlerde ayrıntılı şekilde açıklanacaktır (Armutlu, 2007).

1.2.3.2. Teslim

Teslim KDVK'nın 2. Maddesindeki tanımına baktığımızda: teslim bir mal üzerindeki tasarruf hakkını sahip ya da onu adına hareket edenlerin alıcıya ya da onun adına hareket edenlere devredilmesidir olarak tanımlanmıştır. Malın alıcına ulşamada alının gösterdiği yere veya kişlere tevdii teslim hükümlerindendir. Malın alıcının veya onu adına yetkili kişilere malın gönderimi halinde ise nakilyeci yada kargocuya tevdi edilmesi de teslim olarak belirtilmişir.

Madde de belirtilen bir malın tasarruf hakkının bir başka kişiye deretmesi teslim sayılır. Malın alan kşi ya da malı alamaya yetkili kişilere malın verilmesi teslim sayılmakta olup yine malı alıcaya teslimi için kargoya veya nakliyeye verilmesi teslim sayılmaktadır.

Kanun maddesinin 2. bendinde zincirleme sözleşmlerde teslimin nasıl belirneleceğini de mal üzerindeki tasarruf hakkının bir den fazla kimseler tarafından zincileme sözleşme yapmak suretiyele el değiştirmelerinde sonucu kişeye devredilmesi halinde aradaki her bir teslim ayrı bir teslimdir olarak belirtilmiştir.

Maddenin 3. Bendinde ise Su,elektrik,gaz, ısıtma, soğutma ve benzeri şekillerde dağıtımlarda mal teslimini değinilmiştir. Burada bu enerjilerin dağıtımlarıları teslim sayılmaktadır. Ancak buradaki teslimde vergiyi doğuran olay

meydana gelmemketedir. Vergiriyi doğuran olay için bu bedellerin tahhakkuk etirilmesidir.bu bedellerin katma değer vergisi açısından vergilendirilmesi için enerji dağıtımların en az aylık dönemler itibariyle faturaya bağlanması ve Katma Değer Vergisi'nin de yine aylık bazda hesaplanması gereğidir (9 Seri No. lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği).

Madenin 4.bendinde kap amabalajları ve döküntü tadillerinin teslimine değilmiştir.geri verilmesi mutad olan boş kaplara ilişkin depozitolar teminat niteliğinden olduğundan bu boş kaplamarın depozitoları KDV dahil edilmeyecektir. Kanunda belirtilen bu maddede ürünün geldiği ambalaj ya da kabın geri verilmesi durumunda sadece asıl ürünün bedeli üzerinden vergiye tabi tutulup ambalaj ya da kap vergi kapsamında bulunmadığından vergi hesaplanmayacakağı bildirilmiştir (26 Seri No. lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği).

Kanunun maddesinin 5. bendine göre trampa(değiş tokuş), iki farklı teslim sayılmaktadır. Trampada bir malın bedelinin karşılığı başka bir mal olarak teşkil etmektedir. Burada bir mal karşı tarafa bir bedel karşılığı verilip yine karşı taraftan mal alınması her iki tarafta birer teslimde bulunmuş sayılmaktadır.

1.2.3.3. Teslim Sayılan Haller

Kanunda teslim konusuna değinildikten sonra teslim konusunda bazı tereddütler oluşmurtur. Bu tereddütleri gidermek amcaıyla 3065 sayılı KDV kanunun 3. maddesinde bazı özel hallerinde teslim sayılacağı hükmüne bağlanmış olup teslim sayılan haller olarak maddelendirilmiştir. Kanun maddeleri:

- Vergiye tabi mallar işletmeden her ne suretle olursa olsun çekilmesi bu malların vergiye tabi işlemler dışında işletme dışına çekilmesi, vergiye tabi malların çalışanlara prim, ücret, ikramiye, hediye teberru gibi mallarla verilmesi,
- Vergiye tabi malların açıklaması ne olursa olsun vergiye tabi vergiye tabi amaçlar dışında da işletmeden çekilmesi veya kullanılması, bu malaların çalışanlara prim ikramiye, hediye gibi onlara verilmesi teslim sayılarak vergiye tabi tutulur.
- Mülkiyet muhafaza kaydıyla yapılan satışların devrinde özellikle motorlu taşıtlar için uygulana satışlarda karşılaşılmaktadır. Mülkiyeti muhafaza kaydı

ile yapılan satışlarda zilyetliğin devri anında oluşan teslim, dolayısıyla vergiyi doğuran olay meydana gelmiş sayılacaktır (Aksoy, 1999).

1.2.3.4. Hizmet ve Hizmet Sayılan Haller

Kanunda hizmet sayılan duramların açıklamasında 'teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemlerdir' olarak tanımlanmıştır. Hizmetin sözlük anlamı: 'maddi özellik taşıyan ve elle tutulabilen mal ve eşyalardan farklı olarak, elle tutulmayan, fakat satımı ve alımı münkün olan iktisadi cabalardır.' Şeklinde tanımlanmıştır.

Katma değer vergisi kanunda iki temel esas üzerine durulmuştur. Bunlardan birinci teslim ikinci hizmettir. Kanun bizzat malların ya da hizmet ürünlerini tek tek vergilendirmemiş, belirtilen faliyetler neticesinde gerçekleştirilen işlemler üzerinden vergilendirme yapılmıştır.

Hizmet kanun maddesinde hizmet dolaylı bir şekilde belirtilmiş olup hizmet sayılan bazı durumlar tanımlanmış olup bu tanımlara benzeyen işlemlerinde hizmet sayılacağı hükmüne bağlanmıştır. Bu açıklamalarda hizmet belli bir tanımı ve bilinen bazı işlemlerle sınırlı kalmamıştır. Hizmet maddelerinden kısaca örnekler verirsek; bir şeyi yapmak, işlemek, meydana getirmek, onarmak, hazırlamak, kiralamak, muhafaza emek, taahhüt etmek gibi tanımlanabilir.

1.2.3.5. Katma Değer Vergisi Mükellefi ve Sorumlusu

Katma değer vergisi mükellefi ve sorumlusu katma değer vergisi kanunun 1. Kısmının 2. Bölümünde 2 madde halinde açıklanmıştır. Bu maddeler 'mükellef ve 'vergi sorumlusu' olarak tanımlanmıştır.

1.2.3.5.1.Verginin Mükellefi

3065 nolu Katma değer vergisi kanunun 8. Maddesinde vergi mükellefi ile ilgili olarak genel bir tanımda bulunulmamış vergiye tabi işlerin özelliklerini belirterek kimi vergi mükellefi tutacağını ayrı ayrı belirtmiştir. Katma değer vergisi mükellefi: ticari, zirai ve serbest meslek faaliyeti yapan ve kanunun1. Maddesi 3. Bendinde sayılan diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetleri yapan kişilerdir

olarak tanımlayabiliriz (Kızılot, 1998).

1.2.3.5.2.Verginin Sorumlusu

Vergi kanunlarına göre mükellef kendisine vergi borcı tererrübeden gerçek ve tüzel kişiler olarak tanımlamdırılmaktadır. Katma değer vergisinde ise mükellef teknik açıdan vergi yükü üzerinde kalan kişi olmaktadır. Kanunun 8. Maddesinde ise mükellef olarak tanımlandırılan gerçete vergi mükellefi olamayıp, topladıpı vergileri idareye yatırmakla yükümlü kılınan kişilerdir. Ancak vergilendirmenin bütün yükümlülükleri bu kişilere yüklendiği için mükellef gibi sayılıp sorumlu tutulmuşlardır denilebilir (Değer, 2005).

1.2.3.6. Katma Değer Vergisi'nde Vergiyi Doğuran Olay

Bir verginin oluşması için o verginin konusu ve mükellefin belli olası yetmemektedir. Bir verginin oluşması için mükellef ile o verginin konusunun arasında bellirli bir ilişki kurulması şartına bağlıdır. Vergiyi doğuran olay meydana geldiğin vergi dairesi alacaklı mükellef ise boçlu duruma gelir (Eroğlu, 1995).

Katma değer vergisini doğuran olay ile verginin konusu bir birinden farklıdır. Örneğin gelir vergisinin konusunun kişilerin gelirleri oluştururken, katma değer vergisi doğuran olay ise verginin konusuna giren işlemlerin gerçekleşmesi işlemler oluşmamasıdır. Burada vergiyi doğuran olay gelirin konusnun oluşturduğu işlemin vergilendirilmesi olarak ifade edilir.

KDVK'da katma değer vergisinin doğuran olay 10.madde de belirtilmiş olup vergiyi doğuran olayın vergiye tabi olan işlemleri özelliklerine göre ayrı ayrı belirtilmiştir.

1.2.3.7. Katma Değer Vergisi'nde Matrah

Katma değer vergisi açısından matrah ekonomik bir değere sahiptir. Bu ekonomik değerler ise vergiye tabi şlerimlerin karşılığında oluşan bedel şeklinde ortaya konulabilir (Şenyüz, 1999).

Katma değer vergisi kanununda teslim ve hizmet işlerinde matrahın tanımı kanunun 20. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilmiştir.

1.2.3.8. Katma Değer Vergisi'nde Beyan ve Ödeme

Kanunun 41. Maddesinde katma değer vergisinin beyanı zamanı ve 46. madesinde verginin ödemesi maddeleri yer almaktadır.

Katma değer vergisinde mükellefler gerçek usulde vergilendirilmektedirler. Gerçek usulde vergiye tabi olan mükellefler için aksine bir hüküm bulunmadıkça katma değer vergisi beyanı ve ödemesi uygulamada birer aylık vergilendirme dönemi benimsenmiştir. Bu mükellefeler herhangi bir vergilendirme döneminde vergisi olsun ya da olmasın beyanname verme mecburiyeti bulunmaktadır. Beyan edecek vergisi bulunmasa bile boş dahi olsa beyanname vermesi gerekmektedir. Mükellefeler katma değer vergisi beyannamelerini dönemin izleyen ayını 28. Günü akşamı saat 12:00'a kadar ilgili vergi dairesine vermekle yükümlüdürler. Beyannameyi veren mükellefler verilen beyannameyi beyanname verme son günü olan vergi döneminin izleyen ayın 28. Gününe akşamı saat 12:00'a kadar ödenmesi gerekmektedir.

1.2.4. Avrupa'da KDV Uygulaması

KDV uygulamaları Avrupanında dahil dünya çapında 170'ten fazla ülkeden uygulanmaktadır. Katma değer vergisini global kullanın ismi 'Value-Added Tax' kullanılmaktadır. Avrupda avrupa birliğine üye devletlerin uyguladıkları KDV oranları Avrupa birliği tarafından genel bir uyum haline getirilmiş olsa da bazı ülkeler arasında bu oran değişiklik göstermektedir.

Katma değer vergisi bir mal yada hizmetin her türlü üretim aşamasının üzerindne hesaplanan bir tüketim vergisidir. Katma değer vergisi Avrupada da dolaylı vergieler sınıfına girmektedir.

Devletlerin genel olarak vergi gelirlerinin en verimlisi tüketim vergileri olduğunu görmekteyiz. Devletler ekonomik bozulmalarını en az indirmek için en optimal vergi oranını belirleyerek verimliliğini artırmak adına az vergi muafiyeti uygulayıp tüm nihai tüketime standart bir oran uygulamaktadır. Ancak, AB ülkeleri indirimli oranlar uygulamakta ve bazı mal ve hizmetleri KDV'den istisna tutmaktadır.

Avrupa da indirimli veya KDV'den müstesna durumları nedenlerine baktığımızda ana nedenlerin biri düşük gelirli hanelerin gıda ve ulaşım eşitliğin teşvik edilmesi adına KDV müstesnaları ve indirimleri uygulanmaktadır. Diğer indirim ve müstesnalar baktığımızda teşviklerden kaynaklandığını görmekteyiz burada turizm teşvik amaçlı, temiz yenilenebilir enerjiye teşvik amaçlı KDV müstesna ve indirimlerine örnek sayılabilir.

1.2.4.1. AB'de En Düşük ve en yüksek KDV oranları

Avrupa birliği ülkelerin uyguladıkları KDV oranlarına baktığımızda en yüksek standart KDV oranına sahip ülke Macaristan olarak görmekteyiz. Macaristan'da standart KDV oranı %27'dir. Bu ülkeleri yüksek KDV oarnları ile Danimarka (%25) ve İsveç (%25) takip etmektedir. AB ülkeri arasında en düşük standart KDV oranını Lüksenburg uygulamaktadır. Lüksemburg'ta standart KDV oranı %16 dır. AB'nin ortalama standart KDV oranı %21 olup bu AB yönetmeliğinin gerektirdiği minimum standart KDV oranından 6 puan yüksektir.

1.2.4.2. Avrupa KDV oranları Tablosu

Avrıpadaki ülkelerin standart kdv oranları aşağıdaki tablo gösterildiği gibidir.

Tablo 2 : Avrupa Ülkeleri KDV Oranları Tablosu 2023 Yılı

ÜLKE	STANDART KDV ORANI	ÜLKE	STANDART KDV ORANI
DANİMARKA	%25	HOLLANDA	%21
NORVEÇ	%25	İSPANYA	%21
İSVEÇ	%25	AVUSTURYA	%20
FİNLANDİYA	%24	BULGARİSTAN	%20
YUNANİSTAN	%24	ESTONYA	%20
İRLANDA	%23	FRANSA	%20
POLONYA	%23	BÜYÜK B.	%20
PORTEKİZ	%23	SLOVAKYA	%20
İTALYA	%22	ALMANYA	%19
SLOVENYA	%22	ROMANYA	%19
BELÇİKA	%21	MALTA	%18
ÇEK CUM.	%21	**TÜRKİYE**	**%20**
LETONYA	%21	LÜKSEMBURG	%17
LİTVANYA	%21	İSVİÇRE	%7,7

1.2.5.3. Avrupa KDV oranlarında inşaat sektörü açısından örnek ülke seçimi Portekiz Örneği

Avrupa da KDV oranlarını bakıldığında aralarından örnek ülke seçimi olarak Portekiz'i örnek alıp buradaki konut geliştirici firmalardaki KDV işleyişini değerlendireceğiz.

Örnek ülke olarak Portekiz'i seçmemizdeki neden çalışmamınız konut geliştirici şirketleri baz aldığından Portekiz'de 280.000 Euro değerinde gayrimenkul yatırımı ile 'Portekiz Golden Visa' sahibi olunmasıdır. Portekiz Golden Visa diğer programların aksine 5 yıl içerisinde sadece 7 gün ikamet şartı ile vatandaşlık imkânı sunmaktadır. Bu da Portekiz'i vatandaşlık programlarının gözdesi konumuna getirmektedir.

Portekiz ülkesinde farklı katma değer vergi oranlarının uygulanmaktadır. Ülkeden uygulanan standart KDV oranı %23'tür. KDV oranlarının en son değiştiği

tarih 1 Ocak 2011'dir. Bu tarihten itibaren standart KDV oranı %23'e yükseltilmiş olup, azaltılmış KDV oranı %13 ve %6 olarak uygulanmaktadır. Azaltılmış KDV oranları restoran servislerinde KDV oranı %13, temel gıda ürünlerinde ise KDV oranı %6 olarak uygulanmaktadır.

Ayrıca ülkede ihracat KDV'den muaf tutulmuş olup ithalatta varlık ve hizmetler üzerinden KDV ödenmektedir. İlaçlar ve tıbbi hizmetlerden elde edilen gelir, sigorta ve bankacılık hizmetlerinden elde edilen gelir de KDV'den muaf tutulmuştur.

Portekiz'de gayrimenkul alım satımında emlak vergisi ödenmektedir. Bu vergi oranı kentlerde %6,5 olup kırsal kesimde %5'tir (T.C. Ticaret Bakanlığı Dış Temsilcilikler ve Uluslararası Etkinlikler Genel Müdürlüğü-Portekiz Pazar Bilgileri).

1.3. KONUT GELİŞTİRİCİ ŞİRKETLERDE İNŞAAT TÜRLERİ

Konut geliştirici şirketlerde inşaat türlerini medeni kanun ve vergi hukuku yönünden 2 başlık altında değerlendireceğiz.

1.3.1. Medeni Kanun'da İnşaat Çeşitleri

Medeni kanunda inşaat çeşitleri ikiye ayrılmaktadır. Bunlar menkul (taşınır) ve menkul olmayan (taşınmaz) inşaatlardır.

1.3.1.1. Menkul (Taşınır) İnşaat

Devamlı ikametin olmadığı, belli bir hizmet alanında kullanılmak üzere yapılan inşaat çalışmasıdır. Bu inşaata "kulübeler, tekerlekli Tiny House'lar (tekerlekli olamayan Tiny House'lar imar kanunu bakımından yapı ya da bina niteliği sayılırlar), barakalar, tiyatro sahneleri ve yazlık sinemalar" örnek verilebilir. Ayrıca tapu siciline ihtiyaç duyulmamaktadır (Kızılot, 2008: 42).

1.3.1.2. Menkul Olmayan (Taşınmaz) İnşaat

Belli bir ekonomik değeri bulunan, toprağa bağlı, sürekli ikamet etmek için yapılan inşaat işleridir. Taşınır inşaat kapsamında bulunmazlar. Toprağa direk yahut dolaylı bir şekilde bağlı inşaat yapılarıdır.

Menkul inşaatlar 3 bölüme ayrılır. Bu ayrımda nitelikleri ve yapımında olması lazım gelen profesyonellikle teknik detaylar belirleyicidir (Erden, 1997:4).

1. Konutlar: Yaşamak amaçlı olanlar. Bunlar; Evler,

Apartmanlar, Daireler, Villalar vb.

2. Ticari amaçlı olanlar; Depolar, atölyeler fabrikalar, oteller, AVM'ler, restoranlar vb.
3. Özel amaçlı İnşaatlar: Hastane, İbadethane, okul, yol, köprü, baraj vb.".

1.3.2. Vergi Hukuku Yönünden İnşaat Çeşitleri

Vergi hukuku yönünden inşaat sınıfları Yap-Sat inşaat işleri ve taahhüt şeklinde inşaat faaliyeti olarak iki alt başlık olarak değerlendirilecektir.

1.3.2.1. Yap-Sat Şeklinde İnşaat Yapan İşletmeler

"Yap-sat" modeli ile sektörde çalışma yapan firmaların temel hedefleri ticaret yapmaktır. Yap-sat modelli firmaların yaptıkları inşaat işleri, kendi adları ve hesapları içindir. Sonrasında ise bu yapılar firmanın aktifinde stok kalemlerini meydana getirirler. Bu şirketlerde saha, taahhüt kurumlarının tersine inşaat firmaları için ciddi manada üretim girdisi ve maliyet ögesidir.

Taahhüt edilen çalışmanın sonunda inşaat sahipliğine devir ve temlikinde formaliteye ihtiyaç yoktur. Yap-sat firmalarının yaptıkları işlerin mülkiyetinin müşteriye verilebilmesi sürecinde tapuda resmi senet ve tescil işlemlerinin düzenlenmesi şarttır (Erden, 1997:8).

1.3.2.1.1. Arsa Sahibinin Kullanım Amaçlı İnşaat Faaliyeti

Arsa mülkiyeti bulunan kişinin satmak yerine yalnızca kendi gereksinimleri için sahibi bulunduğu yahut aldığı araziye inşaat yapmasıdır. Arazi sahibi inşaatı ya kendi yapar ya da bir inşaat şirketiyle belli bir ücret üzerinden anlaşarak çalışma yapılır. Ayrıca mülk sahibi müteahhittin yetki belgesi ile yeterli teknik donanım bilgisi varsa inşaat işini kendi de yapabilir (Çatıkkaş vd., 2016:4).

Örneğin; bir kişi satın aldığı arazisine bina yapmayı arzulamaktadır. Bu kişinin yeterli ölçüde parası olmasından dolayı, inşaatı kat karşılığı yerine bizzat kendisi yapacaktır. Fakat mali yeterlilik olsa da yetersiz teknik bilgi sebebiyle müteahhitle belli bir meblağ üzerinden anlaşılıp binanın yaptırılması, kullanım amaçlı inşaat çalışmasıdır.

Diğer bir örnek; "Kumru A.Ş 'ye" ait olan araziye üretim amaçlı ilave bir yapının inşasının yapılması kullanım amaçlıdır (Öğe, 2019:13).

1.3.2.1.2. Arsa Sahibinin Satış Amaçlı İnşaat Faaliyeti

Mülk sahibi, inşaat yapımı sırasında gereken ekonomik boyutta yeterliliğe sahipse, kar sağlamak hedefi ile inşaat işleri yapmaktadır. Arazi sahibi kişi, kendi yapmayıp hizmete karşılık ödeyeceği tutar anlaşması ile inşaat şirketinin yapmasını sağlayan süreçtir. Ama eğer arazi sahibinin "yapı müteahhit yetki belgesi" ile yeterli teknik donanımı varsa, inşaatı kendisi de yapabilir. Alımı yapılan arazi veya halihazırda sahip olunan arsaya inşaat yapılabilir. İnşaat faaliyeti bitiminden sonra ise meydana gelen dükkân, daire vb. bağımsız kısımların satışı yapılmaktadır (Çatıkkaş vd., 2016: 3).

Örneğin, "ABC Ltd. Şti." bünyesinde olan araziye ya da farklı ve yeni arazilerin alımıyla satış hedefiyle inşaat çalışmasına yönelik "Çevre Bakanlığı" tarafından verilen müteahhit, yetki numarasını almıştır. Bu şirketin çalışmaları sadece satış odaklıdır.

Bir başka örnek verirsek, Kazım Bey'in babasından miras olarak arazi kalmıştır. Bununla ilgili yapılan imar durumu sorgulamasında yirmi beş konuta kadar iznin olduğu öğrenilmiştir. Kazım Bey bu inşaat çalışması için gerekli oranda finans gücünü bulundurduğundan dolayı daire karşılığı yerine kendisi yapmak istemiştir. Ama yeterli teknik donanımın olmamasından kaynaklı olarak bir inşaat şirketiyle

anlaşmıştır. Bu şekilde yapılan işleme satış amaçlı özel inşaat faaliyeti denir (Öğe, 2019: 13).

1.3.2.1.3. Kat Karşılığı İnşaat Faaliyeti

Özel inşaat türleri arasında genelde tercih edilir. Kat karşılığında gerçekleştirilen inşaat çalışmalarında, arazi sahipleriyle inşaat şirketleri değişik biçimlerde çalışmak hedefiyle buluşurlar. Günümüzde hızlı nüfus artışıyla artan konut ihtiyacı, şehirleşme oranını da arttırmıştır. İnşaat firmalarının inşaat çalışmasında ekonomik açıdan karşılaştıkları sorunlar, arazi sahiplerinin varlıklarını değerlendirme arzusudur. Ama gereken mali duruma sahip olunamaması, teknik bilgi eksikliği ve organizasyon becerisinin eksikliğinden dolayı arazi sahipleri, inşaat şirketleri ile kat karşılığı anlaşması yapmaktır. "Kat karşılığı inşaat faaliyeti", bu çalışmanın temel teması olması nedeni ile ilerleyen kısımlarda tekrar dönüş yapılacaktır (Öğe, 2019:14).

1.3.2.2. Taahhüt Şeklinde İnşaat Yapan İşletmeler

Taahhüt yoluyla yapılan çalışmaların sahibi firmalar, belli bir inşaat çalışması ya da projeyi belli bir plan proje şartnamesine göre yaparak, evvelinde tespit edilmiş ücretlerle çalışmayı almış, bunun akabinde çalışmanın sonlandırılmasıyla mülkiyet sahibine yükümlü ve inşaat sahibinin kontrolüyle şartnameye uygun olarak tesliminden sorumlu olan kurumlardır.

Taahhüt yoluyla çalışan firmalar, inşaat çalışmasının olacağı arazinin belirlenmesinde etkin değillerdir. Bu durum arazi sahibinin konusudur. Ayrıca burada inşaat şirketleri, arsa maliyeti maliyet ögesi değildir (Tuna, 2009:44).

1.3.2.2.1. Yıllarla Yaygın İnşaat- Taahhüt ve Onarım İşleri

"İnşaat- taahhüt ve onarım işi" bir senenin üzerinde bir süreye denk geliyor 15 ise senelere yaygın “inşaat taahhüt ve onarım işi" şeklinde belirtilir. Zamanın tespitinde sözleşme kapsamındaki taahhüt işinde, belirlenen zamana bakılır. Kastedilen süre ise on iki ay değildir. Dikkate alınan nokta hesap dönemidir. Mesela 01.01.2009'da başlanan ve 31.12.2009 tarihinde sonlanan inşaat çalışmasında geçen zaman dilimi 12 aydır. Ama çalışma "yıllara yaygın inşaat"

çalışması değildir. Bunun nedeni ise aynı hesap döneminde başlaması ve sonlanmasıdır. Fakat 30.10.2009'da başlanan bir inşaat işi 30.05.2010 tarihinde bitirildiyse her ne kadar süre yedi ay olsa da iki 2 takvim yılı içinde bulunduğundan dolayı, "yıllara yaygın inşaat taahhüt" işidir (Akın, 2010:5).

Daha sonra yer verilecek olan "GVK'nin 42-43 ve 44'üncü" maddelerinde bulunan özel vergilendirme sisteminin "yıllara yaygın inşaat taahhüt işlerinin" vergilendirilmesinde uygulanmasından kaynaklı olarak bu ayrım, vergilendirme için mühimdir (06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanmıştır).

1.3.2.2.2. Yıllara Yaygın Olmayan İnşaat Taahhüt ve Onarım İşleri

Aynı sene içinde başlanan ve bitişi sağlanan "inşaat taahhüt onarım işleri" "yıllara yaygın olmayan inşaat taahhüt işi" şeklinde ifade edilir. Mesela, 25.02.2009'da başlanan ve 28.12.2009'da bitirilen inşaat çalışması, aynı takvim senesi kapsamında olması nedeniyle "yıllara yaygın olmayan taahhüt işleri" şeklinde adlandırılır. "Yıllara yaygın olamayan işler", vergilendirme çerçevesinden genel hükümlere uymak zorundadır. Yani "GVK'nin 42-43 ve 44'üncü maddesinde" bulunan "özel vergilendirme sisteminin" içinde yer almaz (Akın, 2010:5).

İKİNCİ BÖLÜM

Tezin ikinci bölümünde; inşaat işlerinde uygulanan KDV uygulamaları, konut geliştirici şirketler açısından KDV uygulama oranları, bu oranların hangi tarih aralığında değişiklikler olduğunu, inşaat firmaları için uygulanmakta son güncel KDV oranları, konut geliştirici firmalar açısından inşaat türleri ve 2.el konut satışlarında uygulanmakta olan KDV oranlarını konularına değinilmiştir.

2.1. İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ

İnşaat işlerinde katma değer vergisi konusunu inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisini doğuran olay ve gayrimenkul teslimlerinde vergiyi doğuran olay olarak iki başlık altında değerlendirilecektir.

2.1.1. İnşaat Taahhüt işlerinde Katma Değer Vergisini Doğuran Olay

İnşaat taahhüt işlerinde KDV'yi doğuran olayın nasıl meydana geldiğini konusuna baktığımızda KDVK'nın 10/c maddesinde belirtilen: parça parça mal ya da hizmet yapılması gerekli ise ya da bu şekilde mutabık kılınmışsa her bir kısım teslimi veya bir kısım hizmetin hükmü yer almıştır. İnşaat taahhüt işlerine baktığımızda burada kısım kısım işlerin yapıldığını sıklıkla görmekteyiz. Dolayısıyla vergiyi doğuran olay bir kısım hizmetin yapılmasıdır diyebiliriz. Ancak burada kısım kısım yapılan hizmetlerin ne zaman yapıldığı üzerine farzla bir karışıklık olup farklı uygulamalar yapılmış bir konudur.

Maliye bakanlığı, bir kısım hizmetin yapılamasını örneğin hakkediş raporlarının ihale veren firma tarafından onaylanması ve bu tarihte vergiyi doğuran olayın meydana geldiğini kabul etmekte ve bu yönde uygulamaktadır. Bu yönde verilmiş yargı kararları da bulunmaktadır.

Katma Değer Vergisi Konun yukarıda belirtilen maddelerinde de anlaşıldığı üzere inşaat taahhüt işlerinde vergiyi doğuran olay ihaleye ilişkin hakkedişin ihale makamlarınca onaylandığı ya da bu işleme ait fatura veya benzeri belgelerin düzenlendiği anda meydana gelmektedir.

İnşaat taahhüt işlerine ilişkin kısım kısım yapılan işler için hakediş belgelerinin ihaleye ilişkin makamlarca onaylandığı tarihte katma değer vergisini doğuran olay

meydana gelmektedir. Ayrıca bu işleme ait katma değer vergisinin onay tarihinin içinde bulunduğu dönemde beyan edilmesi gerekmektedir. KDV kanunun onuncu maddesinin (b) bendi gereğince yapılan işlere ilişkin hakkediş belgesinin ihale makamlarınca onaylanmadan önce şirket tarafına düzenlenmesi durumunda vergiyi doğuran olay meydana gelecek olup katma değer vergisinin de faturanın ait olduğu dönemde beyan edilmesi gerekmektedir (Yılmaz, 2018).

2.1.2. Gayrimenkul Teslimlerinde Vergiyi Doğuran Olay

Gayrimenkul teslimlerinde vergiyi doğuran olay konusunu gayrimenkulün teslim usullerine bakmadan önce KDVK'nın 10.maddesi (a) bendinde mal teslimi ve hizmet ifalarında malın teslimi veya hizmetin yapılması gerektiği aynı kanunun aynı maddesini (b) bendinde ise malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belge düzenlenmesi durumunda bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgenin düzenlemesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmış denmektedir.

Gayrimenkullerde mülkiyetin alınması tapu siciline tescil ile gerçekleşmekte olup vergiyi doğuran olay da tapu tescil ile meydana gelmektedir. Gayrimenkullerin satış vaadi sözleşmeleri ise teslim olarak kabul edilmemektedir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile vergiyi doğuran olay arasında bir bağ bulunmamaktadır.

Gayrimenkul teslimlerde vergiyi doğuran olay konusunda danıştay tarafından verilmiş karar bulunmakta olup karardan özetle karar hükümlerine göre katma değer vergisinde vergiyi doğuran olay, malın teslimi veya hizmetin yapılmasından önce eğer fatura ve benzeri belge düzenlenmemiş ise malın teslimi veya hizmetin yapılması anında doğacaktır ibaresi yer almaktadır.

Aynı kararda 'inşası tamamlanmamış inşaatlarda satışı yapılırken taraflar arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi ve diğer üçüncü kişilerin haklarının korunması amacıyla kat irtifaklarının kurulması ve tapuya tescili gibi işlemler yapılmaktadır. Yapılan bu işlem sonucunda vergiyi doğuran olay ya da teslim edildiği anlamına gelmemektedir. İnşaat konut satışlarında vergiyi doğuran olay teslim ile gerçekleşmiş olup, teslim ise inşaatın tamamlanması ve kullanılabilir halde olduğunu gösteren (alınması zorunlu olan) yapı kullanma izin belgesinin (iskân raporu) alınması gerekir.' İfadeleri yer almaktadır (D.11.D.7.6.1995 gün ve E:884/2099; K1995/1823 sayılı Kararı).

2.2. KONUT GELİŞTİRİCİ ŞİRKETLERLERİN KDV UYGULAMASINDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİ

Konut geliştirici şirketlerin KDV uygulamasındaki değişiklikleri belirli dönemlerde yayınlanan KDV oranlarındaki değişikliklerin neler olduğunu ve KDV oranlarındaki değişliklerin oransal olarak değişimleri hakkında gelişimleri konusuna değineceğiz.

2.2.1. İNŞAAT İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ

KDV kanun kapsamında teslim; ürün üzerinde tasarruf hakkının mülk sahibi ya da vekilince, müşteriye ya da bireysel hareket edenlere aktarılmasıdır.
Hizmet, teslim edilen ya da öyle kabul edilen durumlarla, ürün ithalatı dışında olan işlemlerdir.

Mal teslimiyle hizmetin yerine getirilmesi yükümlülüğünde olanlar KDV'ye tabidir (Selimoğlu, 2021: 26).

"GVK'nin" maddelerine bakıldığında, özel inşaat çalışmaları “ticari kazanç değer artış kazancı" aralığında bulunmaktadır. Katma değer vergisi çerçevesinden ele alındığında ise;

- ✓ Ticari boyutta gelir sağlanan inşaat işleri KDV kapsamındadır.
- ✓ "Değer artış kazancı" içinde bulanan işleriyse vergi kapsamında olmadığından, KDV kapsamında değildir (Tolu, 2016).

2.2.2. 29.03.2022 TARİHLİ 31793 SAYILI RESMİ GAZETE KARAR ÖNCESİ KDV ORANLARI

2.2.2.1. Net Alan 150 m² Altı Konut Teslimlerinde KDV Oranı

Net alan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğin" şöyle ifade edilmiştir: konut net alanı (bağımsız bölüm): bu alan değerlendirilirken bölüm içindeki bölme elemanları yani duvar yapı elemanları arasındaki yüzeyi dikkate almak gerekir. Bu hesaplamada ana taşıyıcı sistemler (kolon, taşıyıcı duvar) her türlü tesisat, elektrik tesisatı, su tesisatı, havalandırma tesisatı, duman bacaları, kapı eşikleri, iç sıva kalınlıkları, konut içindeki galeri ve asansör boşlukları ve merdivenlerin alt kısmındakileri 1,80m den alçak boşluklar dikkate alınmaz. Müstakil yani bir bağımsız bölümlü binalarda tesisat odaları, sığınak, kömürlük, odunluk, otopark, arıtma tesisi, su deposu, yakıt deposu, kazan dairesi net alan hesabına katılmaz. Bir tarafı açık çıkmalar, kat terasları, balkonlar, kat ve çatı bahçeleri ile ortak alanlar net alan olarak değerlendirilmez. Konut net alanının iç kısım bağlantılı çatı arası dâhil birden çok katta bulunan alanlardan oluşması halinde bu katlardaki net alan olarak değerlendirilir (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği).

Net alanı yüz elli metrekare ve altında olan evlerin teslimatındaki KDV tutarı, projeyle alakalı inşaat yapı ruhsatının 01/04/2022'den önce ya da sonra alınması ciddi oranda mühimdir.

Bu ruhsat 01/04/2022'den önce edinilmiş ise, konut inşaatı yapı ve projelerinde net alanı yüz elli metrekare ve altında olan teslimatların katma değer vergisi yüzde birdir.

Yine bu tarihe dek yapılan konut inşaatı yapı ve projelerinde net alanı yüz elli metrekare üstünde ise katma değer vergisi yüze on sekizdir.

Yapı ruhsatı 01/04/2022'den sonra edinilmişse net alan yüz elli metrekare ve altında olan proje teslimlerinde katma değer vergisi yüze sekizdir.

Ürünlerin uygulanacak katma değer vergisi tutarı "2007/130033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına" göre şöyledir:

- "Ekli listede yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için %18
- "Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1"
- "Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8'dir".

"29/03/2022 tarihli 2022/31793 sayılı Cumhurbaşkanlığı" kararına göre, yapı ruhsatı 01.04.2022 ile elde edilen konut inşaatı projeleriyle devlet kurumlarıyla bunların iştiraklerinin ihalesi bu tarihle birlikte yapılacak konut inşaatlarına bağlı olarak, yüz elli metrekare ve altında ise KDV tutarı ile ilgili yapılandırma aşağıdaki açıklamalar doğrultusunda düzenlenmiştir (Selimoğlu, 2021:47).

Aynı Kararın ekinde diğer mal ve hizmetler kısmında belirtilen net alan 150m2 ye kadar konut teslimleri ibaresi 16/05/2012 tarihli afet ve riskli alanların dönüştürülmesi rezerv alan ve riskli alan dönüşüm yerleri çerçevesinde yapılan konutların ne alan 150m2 ye kadar olan kısmı şeklinde değiştirilmiştir (5359 Sayılı Cumhur başkanlığı kararı- Resmî gazete M.D.-429.03.2022).

Kısaca ifade etmek gerekirse, konut teslimatları katma değer vergisi oranı tekrar revize edilerek net alanının metrekareye kadar olan bölümünde %8 iken, yüz elli metrekare üstünde bulunan bölümlere %18 KDV oranı kullanılacaktır. Kararın yürürlüğe girmesi öncesinde alınan yapı ruhsatı ya da devlet kurumlarıyla bunların iştirakleriyle ihalesi yapılmış projelerde inşası yapılan projelerde eski maddeler geçerlidir.

2.2.2.2. Net Alan 150 m² Üstü Konut Teslimlerinde KDV Oranı

Ruhsat tarihi 01/04/2022 tarihi öncesinde ve net alan yüz elli metrekare üstünde olan konut teslim katma değer oranı yüzde 18'dir. Ama kentsel dönüşüm ile büyük kentlerin konut projeleri bu kapsama alınmamıştır.

Net alanı yüz elli metrekare ile üstünde bulunan konut projeleri uzun zamandır %18 katma değer vergisine tabi bulunmaktaydı. Mesela, konutun net alanı yüz elli metrekareyi on ya da elli santimetrekare yahut da yüz 100 metrekarede geçse fark söz konusu değildi. Satış tutarı üstünden %18 katma değer vergisi belirlenirdi. Bunun yanında net alanı yüz elli metrekare ve altında bulunan projelerde ise katma değer vergisi %1'di. %1'den %18'e olan on yedilik artış bazı sıkıntılara neden olurken, bu durumu izah etmekle ilgili yaşanan bazı sorunlar da bulunmaktaydı. Sonrasında "5359 sayılı Cumhur başkanlığı kararı" çıkarıldı.

"5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı": Net alanı yüz elli metrekare ile üstü konutların yaşadığı bu karışıklık, katma değer vergisinde 1 Nisan 2022 başlangıçlı olarak kademeli oran düzenlemesine geçiş yapılmıştır. Bu

bağlamda, bu tarihle birlikte net alanı yüz elli metrekare ile üstü konutların teslimatlarında %8, üstünde kalan bölümü için %18 katma değer vergisi alınacaktır. Böylece konut satışlarına olumlu etkisi bulunmaktadır. Bu yapılandırma "Kararın 4 ve 9." Madde hükümlerinde bulunur. Fakat, ülkemizde net alanı yüz elli metrekare ve üzeri konut üretimi, bütün konut üretiminin ancak %10 civarındadır (Tolu, 30 Mart 2022- Köşe Yazısı Dünya Gazetesi).

2.2.2.3. Büyük Şehir Lüks ve 1.Sınıf İnşaat İşleri Teslimlerinde KDV Oranları

İnşaat büyük kentlerde gösterişli ya da birinci sınıf inşasında yapı ruhsat tarihine bakılarak katma değer vergisi tespit edilir. 2013 sonrasında edinilen ruhsat tarihlerine göre katma değer vergi oranları şöyledir:

- Yapı ruhsatı 01/01/2013'ten evvel edinilmişse;
  - ✓ Net alan yüz elli metrekare ve altı için katma değer vergisi yüzde birdir.
  - ✓ Yüz elli metrekarenin üzerinde yüzde on sekizdir.
- Ruhsat alımı 01/01/2013-31/12/2016 aralığında ise; yapı ruhsatının edinildiği tarihte, üstüne inşaatın yapıldığı arazinin emlak vergisine esas arsa birim metrekare vergi değerine esas alınır.
- Net alanı yüz elli metrekare ve altı konut teslimatında:
  - ✓ Bu değer metrekare tutarı 499,00 TL ve altı ise katma değer vergisi yüzde birdir.
  - ✓ Bu değer metrekare tutarı 500,00-999,00 TL aralığında katma değer vergisi yüzde sekizdir.
- Bu değer metrekare tutarı 1.000,00 TL ile üstü durumunda, katma değer vergisi yüzde on sekizdir
- Yapı ruhsatı 01/01/2017 sonrası edinilmiş ruhsatlarda; yapı ruhsatının alındığı tarihte, üstüne inşaatın yapıldığı arazinin emlak vergisine esas arsa birim metrekare vergi değeri esas alınır.
  - ✓ Net alanı yüz elli metrekare ve altı konut teslimatında bu değer;
  - ✓ 999,00 TL ve altında ise katma değer vergisi yüzde birdir.

- ✓ 1.000-1.999 TL aralığındaysa katma değer vergisi yüzde sekizdir.
- ✓ 2.000 TL ve üstündeyse, katma değer vergisi yüzde on sekizdir.

➢ Net alan yüz elli metrekare ve üstünde olan konut teslimatında:

✓ Emlak vergisine esas arsa birim metrekare vergi değeri ne olursa olsun katma değer vergisi yüzde on sekizdir (İnşaat Muhasebesi- Recep Selimoğlu-S.4344).

➢ Yapı ruhsat tarihi 01/04/2022 sonra alınmış inşaat ruhsatlarında; son çıkan güncel kanunda 01/04/2022 tarihinden sonra alınmış ruhsatlardır:

✓ Net alanı yüz elli metrekare ve altındaki konutların katma değer vergisi,

- Büyükşehir kapsamında değilse katma değer vergisi yüzde birdir.

✓ Net alanı yüz elli metrekare ve üstünde olan konutlarda katma değer vergisi yüzde on sekizdir.

✓ Yüz elli metrekare ve altında katma değer vergisi yüzde sekizdir.

✓ Yüz elli metrekare ve üstündeyse satış tutarının yüz elli metrekarelik bölümünün katma değer vergisi yüzde sekiz, üstünde olan bölümlerde de yüzde on sekizdir.

➢ Kentsel dönüşüm yerlerinde "6306 sayılı Kanun" doğrultusunda rezerv yapı ve riskli alanlar şeklinde tespit edilen yerlerle rizikolu yapıların olduğu bölgelerde, dönüşüm projeleri kapsamında 1/4/2022 sonrası edinilen yapı ruhsatlarına göre inşası olan konutların teslimatında,

✓ Net alan yüz elli metrekare ve altındaysa, katma değer vergisi yüzde birdir.

✓ Yüz elli metrekarenin üzerindeyse, 150 m²'ye kadar yüzde bir, üstünde kalan kısmın satış bedeli için ise yüzde on sekiz oranında katma değer vergisi kullanılır (Deloitte- Vergi Sirküleri- No:2022/51).

2.2.2.4. İnşaat Büyük Şehirlerde Lüks veya 1.Sınıf İnşaat Değilse

Büyük şehirde olan inşaat faaliyeti lüks ya da 1.sınıf olmadığında, dikkat edilmesi lazım gelen yapı ruhsatının edinildiği tarihtir. Yapı ruhsatı tarihi 01/04/2022 tarihi öncesine ait ise, emlak vergisine esas arsa birim m² vergi değeri önemsizdir. Net alan;

- ✓ Yüz elli metrekare ve altında ise katma değer vergisi yüzde birdir.
- ✓ Yüz elli metrekare ve üstündeyse bu oran yüzde on sekizdir (Selimoğlu, 2021:43-44).

Son çıkan kanun ile yapı ruhsat tarihi 01/04/2022 den sonra alınan inşaat ruhsatları için:

"16/5/2012 tarihlinde çıkan kentsel dönüşüm hakkında kanunda kentsel dönüşüm kapsamında yapılan konutların net alanının 150m2 kadar olan kısmı için %1 oranında KDV uygulanacaktır denilmiştir (16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun).

"Belediyeler, Toplu Konut İdaresi, İl Özel İdareler ve bunların bağlı bulunduğu bağlı ortaklıklar tarafında" konut inşası için proje oluşturulmuş arazilerin net alanı yüz elli metrekare ve altında bulunan konutların katma değer vergisi yüzde bir oranındadır. "Bu kesimin KDV oranları büyükşehirlerde konutun lüks veya birinci sınıf olmasına göre %8 veya %18, büyükşehir dışında ise %1 değişiklik göstermekte idi."

Bunun dışında kalan bütün konutların arsanın emlak vergisi metrekaresi, büyük şehirlerde olup olmamasının önemine veya inşaat sınıflarına bakılmaksızın net alanı yüz elli metrekare ya da daha az ise yüzde sekiz, yüz elli metrekare üstündeyse, yalnızca 150 metrekare üzerinde kalan alana yüzde on sekiz oranında katma değer vergisi uygulanır (Çakmakçı, 2023).

2.2.2.5. İnşaat Büyük Şehirde Yapılmamışsa

İnşaat faaliyeti büyük şehirde değilse, katma değerin tespitinde ruhsat tarihine bakılır. Bu tarih 01/04/2022 öncesine ait ise bu tarih ile emlak vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ehemmiyetsizdir.

Net alan;

- ✓ Yüz elli metrekare ve altında ise katma değer tutarı yüzde birdir.
- ✓ Yüz elli metrekare üzerinde ise bu oran yüzde on sekizdir.

Ruhsat 01/04/2022 tarihinden sonra edinilmiş ise net alan;

- ✓ Yüz elli metrekare ve altındaysa katma değer vergisi yüzde sekizdir.
- ✓ Yüz elli metrekarelik bölümü yüzde sekiz, üstünde kalan bölümü de yüzde on sekizdir (Çakmakçı, 2023).

2.2.2.6. Lüks ve 1.Sınıf İnşaat Tespiti

Lüks veya 1.sınıf inşaat faaliyetinin belirlenmesinde "14 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği" gerekli açıklamalara sahiptir. "Emlak Vergisine Matrah olacak Vergi Değerlerinin Takdirine ilişkin Tüzüğün 10'uncu maddesinde", binaların inşaat sınıflarına ayrıldığını bu sınıfların beş gruptan oluştuğunu inşaat sınıflarını tespit edebilmek için inşaat sınıflarının tespitine dair cetvele bakılarak binaların yapılış tarzlarından, işçiliğinden, kullanılan malzemenin kalitesi ve cinsiden binaların gireceği sınıfların belirlenmesinde bu özelliklerden yarıdan fazlasını taşıyıp taşımadığına bakılarak belirleneceğini belirtilmiştir (14 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği).

Bu bağlamda konut teslimatına yönelik yeni yapılandırmalar sağlayan "2012/7449 sayılı kararname" doğrultusunda, “lüks veya birinci sınıf inşaat ifadelerindeki" sınıf türünün belirlenmesinde göz önünde bulundurulacak noktalar şunlardır:

- ✓ "Emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzük",
- ✓ "Bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvel",
- ✓ 1"4 ve 64 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde" bulunan ifadelerdir (Selimoğlu, 2021:50).

2.2.2.7. 150 m² Net Olan Faydalı Alan Konusu

Net alanı yüz elli metrekare ve altı olan konut teslimatında katma değer vergisi tespitinin yapılabilmesinde, konutun net alan hesaplanmasının sağlıklı bir biçimde olması önemlidir. Vergi yönetmeliğinde genel olarak net alan, faydalı alan manasındadır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin 3/B-2.1.3 bölümünde Maliye Bakanlığı'nın uygulaması şu şekilde yer almıştır:

Net alan değimi: 'faydalı alan konutun duvarları içerisinde kalan temiz alan olarak tanımlanır. Plan ve projede konut dışında kalan konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümlerde indirimli oran sadece konut olarak kullanılan alanlarda uygulanacağı belirtilmiştir (KDV Genel Uygulama Tebliğinin 3/B-2.1.3 bölümü).

"Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri" alanlar, konuttan bağımsız bir kullanım özelliği bulunmadığından dolayı prensip olarak net alan hesabına dahildir.

Net alan ağırlıklı olarak duvarda iki buçuk santimetre sıva varlığı hesap edilerek, projede olan kaba yapı boyutlarının her birinden beşer santim azaltılarak hesabı yapılır.

Net alan metrekare hesaplanmasında, göz önünde olması gereken noktalar şöyledir:

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA TESLİMLERDE KDV ORANLARI

İnşaat kentsel dönüşüm dahilinde ise "yapı ruhsat" tarihine göre katma değer vergisi uygulanır. Ruhsat 01/04/2022 öncesine aitse, ruhsatlara dair yapı ruhsatının edinildiği tarihle emlak vergisine esas arsa birim m² vergi değeri önemsizdir. Net alan;

Yapı ruhsat 01/04/2022 tarihi öncesine aitse, net alanın;

- ✓ Yüz elli metrekare altında katma değer vergi uygulaması yüzde birdir.
- ✓ Yüz elli metrekare üstündekiler için bu tutar yüzde on sekizdir (Selimoğlu, 2021:46)

Yapı ruhsat 01/04/2022 tarihinden sonra ise, net alanın;

- ✓ Yüz elli metrekare altına %1,
- ✓ Yüz elli metrekareye denek gelen kısmına yüzde bir, üstünde olan

bölüme ise, sadece aşım olan bölüme, yüzde on sekizlik katma değer vergisi kullanılmaktadır (5359 Sayılı Cumhur başkanlığı Kararı).

2.3.1. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Konut Teslimlerinde KDV Oranları

Kentsel dönüşüm içinde bulunan yapıların teslimatında katma değerin belirlemesinde "6306 sayılı kanun" çerçevesinde rezerv yapı alanı ve tehdit unsuru barındırdığı düşünülen alanlarla, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında 01/04/2022'den sonra edinilen yapı ruhsatları kapsamında bitirilen konutların teslimatında, konutun net alanının katma değer vergisi tutarları şöyledir:

- ✓ Yüz elli metrekare ya da altına %1 oranda,
- ✓ Yüz elli metrekare aşımında satış bedelinin yüz elli metrekarelik bölümünde %1, üstünde kalan bölümüne de yüzde on sekizlik katma değer vergisi 27 yapılandırılır (29/3/2022 tarihli Resmî Gazete' de yayımlanan 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı).

Katma değer vergisi oranlarına dair örnekler şunlardır:

Örnek 1: (A) İnşaat Taahhüt A.Ş. 2021'de Erzurum'da edindiği yapı ruhsatı aldığı inşaattan aynı sene bitirdiği ve elinde bulunan dairelerden net alanı 110 m² konutu 550.000 TL ve 180 m² konutu ise 900.000 TL tutarında 11/10/2023'te satışını sağlamıştır.

Dolayısı ile (A) İnşaat Taahhüt AŞ'nin katma değer vergisi oranı; 110 m² yapı için: (550.000 x % 1) = 5.500-TL

- 180 m² yapı için: (900.000 x %18) = 162.000-TL olacaktır**.**

Yapı ruhsatının 1/4/2022 sonrası edinilmesiyle (A) İnşaat Taahhüt AŞ'nin katma değer vergisi oranı;

- 110 m² konut için: (550.000 x %8) = 44.000-TL

-180 m² konut için:

(900.000 x 150 / 180 x %8) + (900.000 x 30 / 180 x %18) =60.000+27.000= 87.000-TL olacaktır.

Örnek 2: (E) inşaat A.Ş. "6306 sayılı Kanun" çerçevesinde Kocaeli'nde inşasını tamamladığı dairelerden 1/3/2022'de yapı ruhsatı edinilen net alanı 130 m² olan daireyi 1.200.000 TL; 11/4/2022'de yapı ruhsatı edinilen net alanı 130 m² olan daireyi 1.300.000 TL ve net alanı 170 m2 olan daireyi de 1.800.000 TL.ye 2/4/2024'te satmıştır. Bu bağlamda her bir daireye;

- (1.200.000 x %1) =12.000-TL.
- (1.300.000 x %1) =13.000-TL.

Kentsel dönüşüm çerçevesinde bulunmasından kaynaklı olarak katma değer vergi oranı yüzde bir olarak alınmıştır. Kentsel dönüşüm çerçevesinde "6306 sayılı kanun kapsamında" bulunsaydı, yüzde sekiz olarak değerlendirilecekti.

(1.800.000 x 150 / 170 x %1) + (1.800.000x20/170x%18) = 15.882,35 + 38.117,65 = 54.000-TL KDV hesaplanacaktır.

2.3.2. Kentsel Dönüşüm Kapsamında İş Yeri Teslimlerinde KDV Oranları

Yüklenici firmanın arazi sahibine arazisi karşılığında inşa edilen işyeri teslimatlarında KDV hesaplanacaktır. Ayrıca bu oran tutarı emsal bedele göre belirlenecektir. Yüklenici firmanın teslimatında yüz elli metrekareyi aşan daireler ya da işyerlerinde KDV miktarı hesaplanacaktır. Bu metrekareyi aşan kısmında ise teslimatın yapıldığı yere ya da türüne bakmadan uygulanacak oran yüzde birdir.

Kentsel dönüşüm çerçevesi işyeri inşasında büyük şehirlerin sahip olduğu imar sıkıntılarından kaynaklı olarak "arsa payı karşılığı inşaat" faaliyetlerinde yüklenici firmaların inşaat ücretlerinin hepsini karşılamamasından kaynaklı arazi sahipleri konutlarının yenilenmesi amacı ile belirli bir meblağ karşılığında kontrat yapmaktadırlar. Bu meblağlara dair net bir yapılandırma olmamasından dolayı, genel oranda katma değer kapsamındadır.

Buna dair "Mali İdare" tarafından birtakım özelgelerle fikirler ifade edilmiştir. Bu bağlamda, "6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kanun kapsamında bu kanuna aynı zamanda kentsel dönüşüm kanunu da diyebiliriz. Bu kanun kapsamında yapılan konutlarda net alan 150m² ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranı %1'dir. 150m²'yi aşan kısımlar için uygulanacak olan KDV oranı %18'dir. Bu oran sadece 150m²'yi aşan kısımlar için kullanılacaktır.

Belediyeler, toplu konut idareleri, il özel idareler ve bunların bağlı bulunduğu bağlı

ortalıklar (hisse oranı %51 ve üzeri) tarafından yapılan projelerde konut net alnı 150m2 kadar olan kısım için %1 KDV oranı uygulanacaktır.

Bunlar haricinde tüm konutlarda 150m2'e kadar %8 aşan kısımlar için ise %18 KDV oranı uygulanacaktır (Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanı Kararı Karar Sayısı: 5359).

2.4. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE KDV UGULAMASI

Kat karşılığı inşaat işlerinde KDV'yi doğuran iki olay vardır. Bunlardan birincisi arsa sahibinin müteahhitte düzenleyeceği faturadaki KDV'dir, bir de müteahhittin arsa sahibine bağımsız bölümler teslimi için düzenleyeceği faturadaki KDV'dir.

Arsa sahibi ve müteahhittin düzenleyeceği faturaların matrahlarını belirlemede maliye artı kar yöntemi ile belirlenmektedir.

2.4.1. Arsa Sahibinin Müteahhitte Düzenleyeceği Fatura KDV'si

Arsa sahibinin müteahhitte düzenleyeceği faturada uygulanacak olan KDV 'ne baktığımızda arsa sahibinin türü önemlidir. Arsa sahibi iktisadi bir işletme ise farklı iktisadi işletme değilse farklı usullerde fatura düzenlemektedir.

Arsa sahibi iktisadi bir işletme ise düzenleyeceği fatura oranı kat karşılığı anlaştığı daire maliyet bedelleri üzerinden %5 oranın kar ilave ederek %8 oranında KDV'si oranı uygulayarak fatura düzenlenecektir. Burada faturadaki KDV oranına dikkat etmemiz gerekmektedir. Kat karşılığı inşaat işinin ruhsat tarihi 01/04/2022 tarihinden önce ise %18, bu tarihten sonra ise %8 KDV oranı ile düzenlenmelidir.

Arsa sahibi iktisadi bir işletme olmayıp inşaat ilerini sürekli ve mutat (düzenli) şekilde yapması halinde düzenleyeceği fatura oranı kat karşılığı anlaştığı daire maliyet bedelleri üzerinden %10 oranın kar ilave ederek %8 oranında KDV'si oranı uygulayarak fatura düzenlenecektir. Yine burada kat karşılığı inşaat işinin ruhsat tarihi 01/04/2022 tarihinden önce ise %18 oranın bu tarihten sonra ise %8 üzerinden KDV'si oranı ile düzenlenmelidir.

Kat karşılığı inşaat işlerinde KDV'sini belirlemede bir KDV'den muaflıkta söz konusudur. Söz konusu olan muaflık için arsa sahibinin bir iktisadi işletme olmayıp

arızi nitelikte olması halinde arsa sahibin düzenleyeceği faturada matrah kısmı maliyet artı kar ilave olunup yani kat karşılığı anlaştığı maliyet tutarı üzerinden %10 kar ilave ederek matrahı oluşturup KDV'si olmayacaktır (VUK 267.Madde İkinci Sıra).
Not: Vergi mükellefi olamayan arsa sahiplerine müteahhit firma tarafında gider pusulası düzenlemelidir.

2.4.2. Müteahhittin Arsa Sahibine Düzenleyeceği Fatura KDV'si

Müteahhit arsa sahibine düzenleyeceği faturada bağımsız bölümlerin teslimi için düzenlemektedir. Müteahhit kat karşılığı inşaat işlerini düzenlerken maliyet artı kar yönetimi ile faturası düzenlenmektedir. Fatura matrahını belirlerken kat karşılığı anlaştığı bağımsız bölümlerin maliyet bedelleri üzerine:
İktisadi işletme ise %5, Vergi mükellefi değil ise %10 kar ilave ederek matrahını bulmaktadır. Oluşan matrah üzerine KDV'si belirlenirken bağımsız bölümlerin metrekarelerine bakılarak KDV'si oranları belirlenmektedir.

Kat karşılığı inşaat işinin ruhsat tarihi 01.04.2022 tarihinde önce alındıysa alındığı tarihte geçerli olan KDV'si oranları uygulanmakta olup ruhsat tarihi 01.04.2022 den sonra olanlar için ise kademeli olarak 150m2 ye kadar %8, 150m²'yi aşan kısımlar için ise %18 KDV'si uygulanmaktadır.

2.4.3. Arsa ve Bağımsız Bölümlerin Tesliminde Vergiyi Doğuran Olay

Aras ve bağımsız bölümlerin tesliminde vergiyi doğuran olay iki şekilde olmaktadır. Bunlar fiili teslim ve iskân alımı ile oluşmaktadır. Bu şartlardan birisi yerine getirildiğinde 7 gün süre ile arsa sahibi ve bağımsız bölümlerin tesliminde oluşan faturalar düzenlemelidir (VUK 231/5. Maddesi).

Kat karşılığı inşaat işlerinde kat irtifakı oluşması vergiyi doğuran olayı meydana getirmemektedir.

2.5. HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİ

Hasılat Paylaşımı yöntemi arsa sahibinin arsayı teslim edip yüklenici firmanın ise arsa üzerine oluşturduğu projenin satışından belli oranda arsa sahibine pay vermesi ile arsa temini yöntemidir.

Başka bir ifadeyle müteahhit firma tarafından yapılan projenin satışından belli oranda arsa sahibine vermek koşuluyla arsa temin yöntemidir. Buna aynı zamanda arsa karşılığı temin yöntemi de denilmektedir.

2.5.1. Hasılat Paylaşımının KDV Açısından İncelenmesi

KDVK'nın 1. maddesinde de belirtilen Türkiye'de ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyetlerindeki teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu belirtilmiştir. Hasılat paylaşımı işlerinde, yapılan işin niteliğinden dolayı ticari bir teslim olacağı gibi ticari bir teslim olmayabilir de (KDVK 1. Maddesi).

Hasılat paylaşımının arsa sahibi açısından ticari bir kazanç olup olmadığı konusunda çıkan tebliğler, yönetmelikler ve kanun maddelerine baktığımızda bu çerçevede aşağıda belirtilen durumların herhangi birinin mevcudiyetinin bulunması durumunda hasılat paylaşımı işinde arsa sahibi açısından yapılan bu teslim ticari faaliyet niteliğinde olacaktır;

- Arsa sahibinin arsa tesliminin bir ticari organizasyon bünyesinde yapılması.
- Bir hesap döneminde birden fazla arsa teslim işinin yapılması.
- Arsa teslim işlerinin farklı hesap dönemlerinde ancak periyodik olarak gerçekleşmesi durumu (Çalık, 2013).

2.5.2. Vergiyi Doğuran Olay

Vergiyi doğuran olay, KDVK'nın 10. maddesinde bentler halinde sayılmıştır. Burada ilk iki maddeye baktığımızda KDVK 10. madde A bendinde vergiyi doğuran olay mal teslimi ya da hizmetin yapılmasıdır ibaresi yer alırken, aynı kanun maddesinin B bendine baktığımızda mal teslimi ya da hizmet ifasından önce fatura düzenlenmesi durumunda faturanın düzenlendiği andan itibaren vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği belirtilmiştir (KDVK 10. Madde).

2.5.3. KDV Matrahının Belirlenmesi

Hasılat paylaşımı inşaat işlerinde arsa sahibinin düzenleyeceği faturanın matrahını belirlerken söz konusu projenin bağımsız bölüm satış hasılatlarından (ciro) arsa sahibine düşen pay kısmı, düzenlenecek faturanın matrahını belirleyecektir.
KDVK'nın 27/1. Maddesinde belirtilen;

Mal teslimi ya da hizmet ifasından önce düzenlenen faturaların KDV matrahlarının hesaplaması ise henüz bağımsız bölümlerin satılmadığından ve toplam hasılat (ciro) rakamları oluşmadığından dolayı arsa sahipleri ve müteahhit firma emsal bedeli üzerinden ücretlendirilir hükmü yer almaktadır (KDVK 27/1. madde).

2.5.4. KDV Oranlarının Belirlenmesi

Hasılat paylaşımı inşaat işlerinin teslimlerinde arsanın teslim tarihi 01.04.2022 tarihinden önce olanlar için %18, 01.04.2022 tarihinden sonra yapılan teslim faturalarında ise %8 oranında KDV uygulanacaktır.

Belediye, il özel idare ve kamu idare kurumları ile konut yapılması için anlaşılmış projelerde teslim tarihi 01.04.2022 tarihinden önce olanlar için 150 m²'ye kadar olan konutların arsaya tekabül eden kısımları için %1, 150 m² üzeri için %18 oranında KDV uygulanacaktır. Söz konusu teslim 01.04.2022 tarihinden sonra ise 150 m²'ye kadar olan konutların arsaya tekabül eden kısımları için %1, 150 m²'yi aşan konutların arsaya tekabül eden kısımları için %8 oranında KDV uygulanacaktır.

2.6. İNŞAAT İŞLERİ TESLİMLERİNDE KDV İSTİSNASI

Mülk satışıyla ilgili katma değer vergisi KDV istisnasıyla alakalı kanun kapsamında net olarak ifade edilen "3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Md/17-4/r" hükmüne göre: en az 2 tam yıl suretiyle kurumlar aktifinde bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den istisna olduğunu belirtmiştir. (3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Md/17-4/r).

26/04/2014 katma değer vergisi genel uygulama tebliğine göre; "3065 sayılı kanunun (17/4-r) maddesi uyarınca, bu istisna kapsamındaki kıymetlerin ticareti ile ilgilenen kurumlar kendi aktiflerindeki iştirak ve taşınmaz hisselerin teslimi veya

devri istisna kapsamı dışında olduğu belirtilmiştir (3065 sayılı KDV kanunu Md/17r).

3065 sayılı kanunun (17/4-r) maddesi doğrultusunda, teslimatlar la alakalı girdi ve çıktılara dair katma değer vergisinin düşürülmesi şu şekilde belirtilmiştir: "İşlemin yapıldığı tarihe kadar indirim yoluyla telafi edilen kısım için herhangi bir düzeltme yapılması gerekmez".

Satış gününe kadar düşürülmeyen bölümü de düşürülerek katma değer vergisi tutarından çıkarılıp eklenecek katma değer vergisi olarak beyanı sağlanır. Teslimatın olduğu süreçle alakalı gelir ya da kurumlar vergisi matrahının belirlenmesinde gider ya da maliyet göz önünde bulundurulur.

Satışı yapılacak taşınmaz mülklerde istisna uygulamasının yapılabilmesi için, şirketlerin aktiflerinde minimum iki sene yani yedi yüz otuz gün kayıtlı olmalıdır. İstisna kapsamında olan varlıklarının ticaretini yapan şirketlerin, bu hedefle aktifleri içinde olan taşınmaz teslimatında istisna hükmü kullanılmaz.

İstisna, satışla yapılan teslimat ve devirlerde değerlendirilir. Bağış vb. biçimde olan bu işlemlerse kapsamda sayılmazlar (3065 sayılı kanunun (17/4-r) maddesi).

Örnek 1: Gayrimenkul kiralaması ile işgal eden (E) Gayrimenkul Ltd. Şti. aktifinde iki (2) tam yıl süre ile bulunan taşınmazı satışa çıkarmıştır.

Bu satışta kurum çalışmalarının yapılabilmesi için hizmetine sunulmuş olması kaydıyla "3065 sayılı kanunun (17/4-r) maddesi" çerçevesinde katma değer vergisi kapsamı dışında kalmıştır. Fakat taşınmazların kurumun çalışmaları hizmetine herhangi bir taşınmazın sunulmamış olmasında kurum faaliyetleri kiralamalarında değerlendirilen taşınmazın bulunması halinde, taşınmazın satışı genel hükümler kapsamında katma değere tabidir.

Örnek 2: İnşaat malzemesi alım-satım faaliyetinde bulunan (E) firması, İzmir'de 2020/Eylül ayında bir arsa satın almıştır.

Mevcut arazide 2022/Haziran'da başlanan ofis ve deponun olacağı tek bir yapının inşası, 2023/Kasım'da yapı kullanım izin belgesini edinmiş, 14/12/2023'te tapuda cins tashihi olmuştur.

"Tapuda cins tashihi yapılan" yapının satışının "3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi" çerçevesinde katma değer vergisinden muaf olması için bu yapının şirket isminde tapuya tescil edilmesinin yanında, minimum iki tam sene kurumun aktifinde bulunması zorunludur. Kurumun aktif kaydına aldığı zamanın başlangıcı ise tüm kısımlarıyla beraber inşanın sonlandırılıp yapının aktif yapıldığı tarih 14/12/2023

olmalıdır.

Örnek 3: B kurumunun 19/09/2021'de aldığı altı bin metrekarelik arazinin D belediyesi tarafından devlet kapsamına alınmasıyla bu arazi yerine 06/02/2021'de verilen iki bin metrekarelik farklı bir arazinin kurumunca satışı olacaktır.
Satışı olacak olan iki bin metrekarelik arazinin satışında "(17/4-r) maddesindeki istisnadan" faydalanabilmesine lazım gelen husus, minimum 2 tam sene süresince aktifte bulunması tespitinde, kamulaştırılan taşınmazın iktisap tarihi (06/02/2021) temel kabul edilecektir.

Örnek 4: 2 tam senenin üstünde L firmasının aktifinde bulunan arazi, bina, taşıtlar, makine ve teçhizatlardan oluşan üretim tesisinin bütün olarak tek bir ücret üzerinden satışı yapılacaktır.

"3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesinde" kapsamında istisna kabul edilen taşınmazlara "Türk Medeni Kanunu'nda Taşınmaz" denir ve ana özelliği açısından bir bölgeden bir diğer bölgeye götürülmesinin söz konusu olmadığı, bulunduğu yerde sabit mülklerdir.

2 tam senenin üzerinde firmanın bulunan arazi, fabrika ve mütemmim cüzlerinin hep birlikte tek bir ücretle satışı, "3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi" kapsamında katma değer vergisinden muaftır.

Fakat eklenti olarak görülen demirbaş ve teçhizatın satışında, satış ücreti üzerinden katma değer uygulanacaktır.

Ayrıca yabancıya satışlar da uygulanacak KDV istisnası kısmına baktığımızda "KDVK'nın 13/i" maddesine göre belirtilenlerde konutların ilk satışlarında yani sıfır konut alımında geçerli olmak üzere ve Türkiye'ye bedeli döviz olarak getirmek kaydıyla, çalışma ve oturma izni almış, yurtdışında 6 aydan fazla yaşamış Türk vatandaşları (GVK 3/2 hariç), Türkiye'de yaşayan yerleşik olmayan yabancı uyruklu kişiler ve kanuni temsilcisi bulunmayan, iş merkezi Türkiye'de olmayan, Türkiye'de daimi kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya işyeri teslimleri KDV'den istisna olacağı belirtilmiştir (KDVGUT'nin II/B.12. kısmı).

"KDV Kanunu ve KDVUGT" kapsamında net bir biçimde ifade edilmese de istisnadan istifade edecek müşteriler ve kurumlar vergisi kanunları çerçevesinden dar mükellef olma kıstasları bulunmalıdır. Dolayısı

ile istisnanın hedefi, ülke dışı sermayenin ülkemizde konut-işyeri yatırımına teşvik sağlamaktır.

Ülkemizde yaşamayan gerçek kişilerle Türkiye'de kanuni ve iş merkezi olmayan ve iş yeri yahut sürekli temsilciliği vasıtası ile gelir sağlamayan şirketler yani "gelir ve kurumlar vergisi" çerçevesinde dar mükellef özelliği bulunanlara yapılan taşınmaz teslimatlarının hesaplanması gereken katma değer vergisi;

- Taşınmazın konut ya da işyeri olması,
- Binanın yapı ruhsatı olmasının yanında kat irtifakı kurulması,
- Müşterilerin teslim aldıktan sonra direk kullanabileceği şekilde teslimatın yapılması,
- Teslimatın ilk teslim özelliğinde olması,
- Ücretin minimum yüzde ellisinin satışa ilişkin faturanın düzenlenen tarihten önce, kalanın ise maksimum 1 sene müşterinin döviz olarak Türkiye'ye getirip, satış yapana ödemesidir,
- Satışın tapuda gerçekleştirilmesi ile tapu müdürlüklerine yapılan işlemin istisna çerçevesinde olduğunun belirtilmesi koşullarının sağlanmasıyla istisnadır. İstisna koşulları olmadığında bile istisna uygulanmış yahut ücret belirtilen sürede döviz haliyle ülkemize getirilerek satış yapana ödenmemesi durumunda istisna koşulları söz konusu olamaz. Dolayısı ile olması gereken anda alınamayan "vergi zıyaı cezası ve gecikme faizinden alıcı ve mükellef müteselsilden" sorumludur. Bedel konusu ayrıca takibe muhtaç bir konudur. Diğer şartların oluşturulması halinde bile ücretin Türkiye'ye getirilerek satış yapan tarafa ödenmemesi koşulların ihlaline girer. Dolayısı ile gerek teslimat sırasında gerekse de sonrasında istisna koşullarının sağlanıp sağlanmadığı ilgili belgelerin temininin ciddi olarak takibi olmalıdır. Bunun yanında "KDVK 13/i maddesine" çerçevesindeki istisna teslimatlardan dolayı indirimle giderilemeyen katma değer vergisinin iadeye konu edilmesi mümkündür.

2.7. 29.03.2022 TARİHLİ 31793 SAYILI RESMİ GAZETE KARAR SONRASI KDV ORANLARI

"5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı- Resmî Gazete 29.03.2022 sayılı karar" kapsamında konutlarla ve iş yeri teslimatlarında değerlendirmeye alınacak katma

değer vergi oranları şu şekildedir;

- ✓ İnşaat taahhüt işleri %18
- ✓ İşletme aktifindeki arsanın teslimi %8
- ✓ İşyeri teslimi (m² ne olursa olsun) %18
- ✓ Kentsel Dönüşüm Kapsamında işyeri teslimleri %18
- ✓ Net alan 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri %8
- ✓ Net alan 150 m² den büyük konut teslimleri kademeli

("Net alan 150 m² ye kadar %8, kalan kısım %18 üzerinden KDV hesaplanır.")

- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında 150 m²'nin altında konut teslimleri %1
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında 150 m²'den büyük konut teslimleri kademeli

2.8. 2.EL KONUT VE İŞYERİ TESLİMLERİNDE KDV ORANLARI

2. el ev satımında olan tereddüt temelde, ev teslimatlarında kullanılacak katma değer vergisi tutarındaki düzenlemelerden kaynaklıdır. 2013'ten bu yana yaşanan bu süreç hala düzeltilememiştir. Bunun yanında maliye tarafından bu tür satışlarda uygulanması gereken katma değer uygulanırlığının tam anlamda takibi yoktur. Ayrıca, bu işlem pratikte çok zordur. Yalnızca inceleme yahut katma değer vergisinin iadeleri noktasında katma değer vergisi kontrol edilebiliyordu.

Bu tereddütler, dairede son katma değer vergisinin oran yapılandırmasının gerçekleştiği "5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı" sayesinde ortadan kaldırılabilirdi (29 Mart 2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmî Gazete). Fakat hala katma değer vergisi tutarının hesaplanmasında sıkıntı yaşanmaktadır.

Konut teslimlerinde uygulanacak son KDV oran düzenlemesi nasıl?

Konut teslimatları katma değer vergisi oranlarıyla alakalı son düzenleme "5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla" olmuş ve 1. ve 2. el daire satış işlemlerinde geçerlidir. Bu kararla,

- Net alanı yüz elli metrekareden çok olan dairelerde 1 Nisan 2022 itibariyle kademeli katma değer vergisi oranı uygulaması başlatıldı. Buna göre, 1 Nisan 2022'le birlikte net alan metrekaresi yüz elliyi aşan teslimatlarda, satış tutarının yüz elli metrekaresi için %8, üstünde kalan bölümü için ise %18 yüz katma değer vergisi alınacaktır.
- Net alan yüz elli metrekare ve altında yüzde bir, üstünde ise yüzde on sekiz KDV oranı vardır (5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı Resmî Gazete29.03.2022).
- Net alanı yüz elli metrekare ve altı dairelerde katma değer vergisi oranı, 1

Nisan 2022 ile birlikte %1'den %8'e çıkarıldı.

- 6306 sayılı Kanunda belirtilen kentsel dönüşüm projeleri, riskli olan ve rezerv yapı alanları 01/04/2022'den sonraki ruhsat tarihli projelerdin konut teslimlerinde 150m2'ye kadar %1, 150m2 üzeri için kademeli olarak 150m2'ye kadar %1 üzeri kalan metre kare için %18 KDV uygulanacağı bildirilmiştir.
- "5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı" doğrultusunda, konut teslimatlarına dair tespit edilen yeni katma değer vergi oranları, 1 Nisan 2022 itibariyle sağlanacak yapı ruhsatları çerçevesinde yapılan konut teslimatlarında geçerlidir.
- 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın yürürlüğe girdiği tarih olan Nisan 2022'den önce yapı ruhsatı alınmış projelerin konut teslimlerinde KDV oranları Eski kümlere yani yapı ruhsatı alındığı tarihte uygulanan hükümler kapmasında uygulanacaktır. Ruhsat tarihinde alınan o zamanın hüküm ve koşullarını korunmuş olmaktadır (5359 sayılı Karar, Mad. 10).
- Bu konuya dair eski maddeler biraz karışıktı. Dairenin büyükşehir olan ya da olmayan başka şehirlerde olup olmasına göre değişim olmaktaydı:
- Büyükşehir olmayan şehirlerde net alanı yüz elli metrekarenin altında bulunan daire teslimatlarında katma değer oranı %1, üstünde bulunanlarda ise oran %18 idi.
- "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu" çerçevesinde olan büyükşehirlerde net alanı yüz elli metrekarenin altındaki konut teslimatlarında katma değer vergi tutarı, yapı ruhsat tarihi, yapı ruhsat tarihinin alındığı zamanda arsa birim m2 vergi değeri (Emlak Vergisi Kanun 29. Maddesine İstinaden), inşaat sınıfı, kentsel dönüşüm alanları ve riskli rezerv alanalar olup olmamasına bağlı olarak %1, %8, %18 oranlarında KDV'leri uygulanmaktadır. 150m2 net alan üzerindeki konutlarda doğrudan %18 oranında KDV'leri uygulanmaktır.

Bu KDV'ler, bu konutların 2. el satış işlemlerinde de bu şekilde yapılmaktaydı. 1 Nisan 2022 öncesinde edinilen ruhsatlarla inşası yapılan konutların 2. el satışında eski hükümler uygulanırken, 1 Nisan 2022'den sonra edinilecek yapı ruhsatları çerçevesinde inşası yapılan konut teslimatlarındaysa "5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı" doğrultusunda yeni KDV oranları kullanılacaktır. Bunun yanında yeni ve 2. el konut teslimatlarında da bu durum böyledir.

1 Nisan 2022 öncesinde edinilen yapı ruhsatları çerçevesinde inşası yapılan konutların 2. el satış işlemlerinde doğru katma değer vergi hesaplanabilmesi için: yapı ruhsat tarihi, yapı ruhsat tarih zamanında arasa birim m2 vergi değeri (Emlak Vergisi Kanunu 29.Maddesi istinaden), inşaat sınıfları, kentsel dönüşüm alanında

olup olmadığı, riskli ve rezerv yapı bulunduğu yerlerde olup olmadığı belirten belgelerin bulunması gerekmektedir. Bunların eksik olduğu durumlarda katma değer vergi oranlarının uygulanması mümkün olamaz. Bilhassa 1 Nisan 2022 öncesinde edinilen ruhsatlar çerçevesinde inşası olan dairelerle alakalı bulunan bu bilgi ve dokümanların bulunduğu dosya veya kimlik kartı düzenlenmelidir. 1 Nisan 2022 ile edinilecek yapı ruhsatları ile inşası olan daire teslimatlarındaysa yalnızca yapı ruhsatı yeterlidir.

Bilhassa 1 Nisan 2022 öncesinde edinilen yapı ruhsatlarıyla yapılan dairelerin 2. el alım satımında doğru ve sağlıklı bir KDV hesaplanmasının olmaması hem maliye hem de müşteriler için sorundur. Ayrıca bu problem yalnızca maliye ile çözüme kavuşturulabilecek bir durum değildir.

Böylece, 1 Nisan 2022 öncesinde sağlanan yapı ruhsatları ile inşası olan dairelerin ilk teslimatlarında eski hükümler uygulanacaktır. Bu dairelerin 1 Nisan 2022 sonrasında olan 2. el alım, satım işlemlerindeyse "5359 sayılı Karar" tarafından yapılandırılan yeni KDV oranları devreye girecektir.

Bu bağlamda, 1 Nisan 2022 öncesinde edinilen yapı ruhsatları ile inşası olan dairelerin 2. el alım ve satım işlemlerinde devreye girecek olan katma değer vergi oranının belirlenmesinde olan sıkıntı da çözülecektir.

Önemli olan nokta, 2. el dairede katma değer vergisi konusu, normal vatandaşların gerçekleştirdiği satış işlemlerinde uygulanamaz. Bu konu şirketler ve taşınmaz alım satımı ile sürekli olarak uğraşan vergi mükellefi gerçek kişilerle ilgilidir (Tolu, 2022).

2.9. 07.07.2023 TARİHLİ 7346 SAYILI RESMİ GAZETE KARARI SONRASI KDV ORANLARI

7346 sayılı resmî gazete kararı ile 10 Temmuz 2023 tarihi itibari ile KDV oranları değişiklikler olup bu değişiklikler aşağıdaki gibidir.

7346 sayılı Cumhurbaşkanı kararı ile;

%18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranları %20'ye

%8 olarak uygulanan teslim ve hizmet KDV'leri %10'a yükseltilmiştir.

Bu karar 07.07.2023 tarihinde resmî gazetede yayınlanmış olup 10.07.2023 tarihinde yürürlüğe geçmiştir.

Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1

Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8

Ekli listeler haricinde vergiye tabi genel işlemler için %18

Olarak KDV oranları tespit edilmiş olup 7 Temmuz 2023'te yayınlanan cumhur başkanlığı kararı ile;

%18 olarak uygulanmakta olan KDV oranı %20'ye

Kararın ekli liste (II) yer alan teslim ve hizmetler için %8'den %10'a yükseltilmiştir.

Ekli (I) listede uygulanmakta olan teslim ve hizmetlerde %1 olan KDV oranında değişiklik yapılmamıştır.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesinde, KDV oranının vergiye tabi her bir işlem için %10 olduğu, Bakanlar Kurulunun bu oranı, dört katına kadar artırmaya, %1'e kadar indirmeye, bu oranlar dâhilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkili olduğu belirtilmiştir (TÜRMOB-Mevzuat Sirküler 104-1).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çalışmanın üçüncü bölümünde Türkiye'deki KDV oranlarındaki değişiklerinin konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerindeki etki analizini finansal tablolar analizi yöntemlerinden oran analizi yöntemi kullanarak analiz edilmiş olup analiz sonuçlarının yorumlanması yapılmıştır.

3.1. KDV ORANLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİN KONUT GELİŞTİRİCİ ŞİRKET ÜZERİNDEKİ ETKİ ANALİZİ

Konut geliştirici firmaların mali tablolarlar analizini değerlendirirken finansal tablolarlar analiz tekleri üzerinde analizler yapılacaktır. Finansal tablolar analizleri belirli teknikler üzerinden yapılmaktadır. Yapılan teknikleri maddeler isek:

Finansal Tablolar Analiz Teknikleri
-Karşılaştırmalı Tablolar Analizi (Yatay Analiz)
-Yüzde Yöntemi ile Analiz (Dikey Analiz)
-Eğilim Yüzdeleri ile Analiz (Trend Analizi)
-Oran Yöntemi ile Analiz (Rasyolar)

Bu bölümde örnek bir konut geliştirici şirketin 2021,2022 ve 2023 yılları arasında geliştirdiği konut projelerinin oluşum sürecine oluşan maliyet ve satış tutarları sabit tutularak yıllar içinde değişen KDV oranlarının bilançolar üzerindeki değişimlerini finansal tablolar analizinde kullanılan en yaygın yöntemlerden birisi olan oran yöntemi ile analizleri (Rasyolar) yapılmıştır.

- Oran analiz yönteminde finansal tabloların aralarındaki anlamlı ilişkilerini yüzdesel ya da bira kaç katı olarak belirtir.

-Bu analiz yöntemi ile, hesap ya da hesap grupları arasında matematiksel ilişkiler kurulmak suretiyle, işletmenin mali ve ekonomik yapısı ile karlılık, çalışma durumu hakkında bir yargıya ulaşmaya çalışmaktır.

-Oran (Rasyo) analiz yöntemi iki kalem arasındaki ilişkinin basit matematiksel ifadesidir,

-Oran analizinde rasyoların tek başına hesaplanması bir amaç değildir. Burada önemli olan hesaplanan bu matematiksel ifadelerin, rasyoların işletmenin amaçları ile bütünleştirerek değerlendirilmesi ve yorumlanmasıdır.

-Hesaplanan bu rasyolar işletmenin amacına yönelik olarak yorumlanmasında, işletmenin geçmiş yıllarda hesaplanan rasyoları ile, genel kabul görmüş ölçülerle veya işletmenin bulunduğu endüstri kolu için geliştirilen oranlarla mukayese edilmesi ve buna göre yorumlanmasında önem arz etmektedir.

Oranların sınıfları:

-Likidite Oranları
- Mali Oranlar
- Faaliyet Oranları
- Karlılık Oranları

Likidite oranları kendi içinde üçe bölünmektedir bunlar:

Likidite Oranları

-Cari Oran
-Asit-Test Oranı
-Nakit Oran

Ayrıca likidite durumunun analizinde bu oranlar dışında destekleyici oranlarda hesaplanabilir. Bu destekleyici oranlar:

-Alacak Devir Hızı Oranı
-Stok Devir Hızı Oranı

Bu oranlar likidite oranlara destekleyici oranlar olarak sayılmaktadır.
Çalışmamızda KDV oranlarındaki değişikliklerin bilançolar üzerindeki etki analizlerini incelerken Likidite oranları ve Mali Oranlar üzerinde analizler yapılacaktır.

Likidite Oranları:

Cari Oran

Dönen Varlıklar ile kısa vadeli yabancı kaynaklar arasındaki ilişkiyi gösteren bir orandır.

$$CariOran = \frac{DönenVarlıklar}{KVYK}$$

- Cari oran, firmaların genel likidite durumunu ortaya koyarak firmanın net çalışma sermayesinin yeterli olup olmadığını ortaya koyar. Bu nedenle bu orana çalışma sermayesi oranı da denilmektedir.
- Cari oranın payında bulunan dönen varlıklar toplamı bulmak için şüpheli alacaklar karşılığı, stok değer düşüş karşılığı gibi aktif düzenleyici hesapların toplamdan düşüldükten sonraki kalan tutar olarak hesaplanır.
- Cari oran hesaplanırken genelde dönen varlıkların toplamının Kısa vadeli yabancı kaynaklardan yüksek olması istenir. Bu sebeple oranın mutlak olarak 1'den büyük olması gereklidir. Cari oranın 1'den büyük olması işletmenin ödeme gücünün emniyet marjı olarak görülmektedir. Genel kural olarak ise, oranın 2 olması yeterli kabul edilir.

Cari Oranın oranının 1'den küçük olması durumunda ise firmaların hemen likidite durumunun kötü olduğu yorumu yapılmadan önce stok devir ve alacak devir hızlarına da bakılması gerekmektedir. Stok devir hızı ile alacak devir hızı yüksek olan firmalar kısa vadeli yabancı kaynakların ödenmesinde zorluk çekmeyebilir (Çabuk,2003).

Asit- Test Oranı

Asit-test oranı ile cari oran bağlantılıdır. Asit test oranı cari oranı tamamlayan bir likidite oranıdır. İşletmenin her 1 TL için ne kadar süratle paraya çevrilebilen likit dönen varlığı olduğunu gösterir.

$$Asit - TestOranı = \frac{Dönen\ Varlıklar - Stoklar}{KVYK}$$

Genellikle asit-test oranlarının 1 olması yeterli sayılmaktadır. Oranın 1 olması firmanın KVYK'nın tamamını nakit ve hızlıca paraya çevrilebilen değerlerle karşılanabileceğini gösterir.

Genellikle asit-test oranının 1'den az olduğu durumlarda işletmelerin likidite durumunun kötü olduğu yorumu yapılmaktadır. Bu yorum yapılmadan önce işletmenin stok devir ve alacak devir hızlarına da bakmak gerekir. Eğer işletmenin stok devir hızı ve alacak devir hızı yüksek ise kısa vadeli yabancı kaynakların ödenmesinde zorluk çekmeyebilir.

Nakit Oranı

Nakit oran, işletmenini para ve benzeri değerlerinin kısa vadeli yabancı kaynaklara oranıdır. İşletmenin elindeki hazır değerler ile kısa vadeli borçların ne ölçüde karşılandığını gösterir.

$$NakitOran = \frac{HazırDeğerler(Kasa + Bankalar + Nakde\ Eşdeğer\ Varlıklar)}{KVYK}$$

Nakit Oranının genellikle 0.20'nin aşağısına düşmemesi istenir. Bu oranın 0.20'nin aşağısında olması durumunda işletmenin para bulma ihtimali oldukça azdır. Diğer taraftan bu oranın yüksek olması da istenmez. Oranın yüksek olması nakit fazlalığının iyi kullanılmadığını anlamına gelmektedir. Bu durum işletmenin para kazanma durumunu azaltarak gelir düşüklüğüne neden olur (Çabuk, 2013).

Stok Bağımlılık Oranı

Asit-test oranının 1'den küçük olması durumunda; işletmenin borçlarını ödeyebilmesinde stoklara olan bağımlılığın ölçümünde kullanılan orandır. İşletme kıssa vadeli borçlarını ödemesinde hazır değerleri ve diğer paraya çevrilebilir varlıkları dışında stoklardan ne kadar satması yani stokların yüzde kaçını satması gerektiğini gösterir. Bu oranda işletmenin kıssa vadeli borçlarını öderken stokların satışına ne derece bağımlı olduğunu gösterir.

Stok Bağımlılık Oranı = (KVYK – (Hazır Değerler + Menkul Kıymetler + Alacaklar)) / Stoklar

Mali Yapı Oranları

-Finansal Kaldıraç Oranı

-Finansman Oranı

- Net Çalışma Sermayesi

Finansal Kaldıraç Oranı

FKO = (Toplam Yabancı Kaynaklar) / Aktif (Pasif) Toplamı

Bu oran varlıkların yüzde kaçının borçlarla finanse edildiğini gösteren bir oran olarak yorumlanabilirken, kaynakların toplam içindeki yabancı kaynak payını da göstermektedir. İşletmeler kaldıraç etkisini kullanarak firma değerini arttırmaya çalışırlar. Firma değerinin maksimum olduğu borç seviyesine optimal borç seviyesi denir. Firmalar maksimum olduğu borç seviyesinde yani optimal borç seviyesinden sonra borçlanmaya devam ederse işletmenin karlılığını etkiler ve iflasa doğru işletmeyi götürebilir.

Finansal kaldıraç oranı genellikle 0,50 olması kabul edilebilir bu oranın Türkiye 0,60 kabul edilebilir seviyededir. Bu oranın artması sonucunda işletmenin borç yükünü artırmak ile işletme riskini artırarak işletmenin finansal sıkıntı içine girmesine neden olabilir.

Finansman Oranı

FO = (Özkaynaklar) / (Toplam Yabancı Kaynaklar)

Finansman oranının genelde 1 olması istenir. Bu oranın birden yüksek olması işletmeyi borç baskısından kurtarır işletmenin finansal anlamda rahatlamasına neden olur. Bu Oranın yüksek olması işletme varlıklarının büyük bir kısmının işletme sahiplerince finanse edildiğini gösterir.

Net Çalışma Sermayesi

Net Çalışma Sermayesi = Dönen Varlıklar – Kıssa Yabancı Kaynaklar

Net çalışma sermayesinin genelde pozitif çıkması istenmektedir. Bu sonucun pozitif çıkması idealdir. Net çalışma sermayesinin pozitif çıkması işletmenin tüm kıssa vadeli borçlarının dönen varlıklarda ödemesi sonucu elinde nakit ve benzerinin kalacağını göstermektedir. Bunun sonucunda işletmenin borçlarının ödeye bileceğini ve günlük faaliyetlerini sıkıntısız bir şekilde yürütebileceğini yorumu yapılabilir. Net çalışma sermayesinin pozitif oranın çok yüksek olması da istenmemektedir. Çünkü bu oranın yüksek olması net çalışma sermayesinin atıl nakit bulundurduğu anlamına gelmektedir yorumu yapılabilir. Bu durumun, sınanması için de nakit oranı gibi diğer likidite oranları ile sektör ortalamalarına göre yorumlanmalıdır (Yıldırım, 2017).

3.2. 2021,2022 VE 2023 YILLARI İŞLETME ÖRNEKLERİ

Bu bölümde, 2021,2022 ve 2023 yıllarında işletme örnekleri verilerek, bu işletmelere ait şirket verilerine, bilançoları ve mali analizleri yapılmıştır.

3.2.1. 2021 YILI İŞLETME ÖRNEĞİ

2021 yılana ait işletme örneğinde;

- Örnek işletme 2021 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri
- Örnek işletme 2021 bilançosu
- Örnek Şirketin 2021 yılı bilançosunun mali tablo analiz sonuçları

Başlıkları ile değerlendirmeler yapılacaktır.

3.2.1.1. Örnek işletme 2021 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri

- İşletme 10.01.2021 Yapsat İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş şirketini 10.000.000 TL sermaye ile 2 ortak ile Kurmuştur.

-İşletme Taahhüt Etmiş olduğu Sermayesinin Tamamı Kadar Ortaklar Tarafından Banka havalesi yoluyla işletmenin hesabına yollamıştır.

- İşletme Üzerine Konut Yapacağı Arsayı 20.000.000,00 +%18 KDV ile Satın almıştır.

- İşletme Üzerinde Konut Yapacağı binanın Projesini Belirlemiş 2 Blok Halinde A blokta 20 Daire 150<Altı B Blokta 10 150<konut yapmayı planlamaktadır.

- İşletme Hafriyat Çalışması Yapmak Üzere Firmayla 2.000.000 TL +%18 ile Anlaşmıştır.

- İşletme İnşaatın Kabası için (malzemeli) Çalışma Yapmak Üzere Firmayla 8.000.000 TL +%18 ile Anlaşmıştır.

- İşletme İnşaatın İnce işleri (malzemeli) anahtar teslimi için Çalışma Yapmak Üzere Firmayla 10.000.000 TL +%18 ile Anlaşmıştır.

- işletme reklam hizmeti olarak reklam medya hizmetine 3.000.000 +%18 KDV tutarla anlaşma Yapmıştır.

- İşletme genel yönetim giderleri 2.000.000 + %18 KDV tutarındadır.

- İşletme Müşteriyle A bloktaki Daireleri Tamamını 40.000.000,00 +%1 KDV ile satmış Satış üzere sözleşme imzalamış sözleşme gereği müşteri tarafından işletme hesabına banka yoluyla yatırılmıştır.

- işletme müşteriye B bloktaki Daireleri tamamını 30.000.000,00 + %18 KDV ile satmış satış üzere sözleşme imzalamış sözleşme gereği müşteri tarafından işletme hesabına banka yoluyla yatırılmıştır.

- İşletme Hizmet ve mal aldığı tedarikçilere ait borçların tamamını ödemiştir.

- A Blok 1 adet daire satış rakamı KDV hariç 2.000.000 -TL'dir.

- B Blok 1 adet daire satış rakamı KDV hariç 3.000.000 -TL'dir.

- A Bloktaki daireler bürüt 120 m2 den oluşmaktadır.

- B Bloktaki daireler bürüt 180 m2 den oluşmaktadır.

- İşletme proje sonunda dereden KDV’si 8.100.000- TL hesaplanan KDV'si 5.400.000- TL olup 300.000- TL tenzil olup 2.000.000-TL KDV iadesi almış

bulunmaktadır.

- İşletme bu verilerde dönemi kapatmıştır.

3.2.1.2. Örnek İşletme 2021 Bilançosu

Tablo 3: Örnek Firma 2021 Yılı Bilanço Aktifi Grup Tablosu

AKTİF GRUP- Hesap ADI	2021 YILI	2021 YILI	2021 YILI
I. DÖNEN VARLIKLAR			**35.000.000,00**
A. HAZIR DEĞERLER		**32.700.000,00**	
2. BANKALAR	32.700.000,00		
B. MENKUL KIYMETLER			
C.TİCARİ ALACAKLAR		**2.000.000,00**	
2. DİĞER ALACAKLAR	2.000.000,00		
E. STOKLAR			
E. STOKLAR			
3. MAMULLER			
G. GELECEK AY. AİT GİDER.VE GEL.T			
H. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR		**300.000,00**	
3. DEVREDEN KDV	300.000,00		
II.DURAN VARLIKLAR			
A. TİCARİ ALACAKLAR			
B. DİĞER ALACAKLAR			
C.MALİ DURAN VARLIKLAR			
D.MADDİ DURAN VARLIKLAR			
E. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR			
G. GELECEK YILLARA AİT GİD.VE GEL			
AKTİF (VARLIKLAR) Toplam	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**

Tablo 4: Örnek Firma 2021 Yılı Bilanço Pasif Grup Tablosu

PASİF GRUP- Hesap ADI	2021 YILI	2021 YILI	2021 YILI
I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			**5.000.000,00**
A. MALİ BORÇLAR			
1. BANKA KREDİLERİ			
B. TİCARİ BORÇLAR		**0,00**	
3. TİCARİ BORÇLAR			
C.DİĞER BORÇLAR		**0,00**	
5. PERSONELE BORÇLAR			
D.ALINAN AVANSLAR			
F. ODENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML			
G. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI		**5.000.000,00**	
1.DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK. KARŞ.	5.000.000,00		
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
A. MALİ BORÇLAR			
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
III.ÖZKAYNAKLAR			**30.000.000,00**
A. ÖDENMIŞ SERMAYE		**10.000.000,00**	
1. SERMAYE	10.000.000,00		
D.GECMİŞ YILLAR KARLARI			
1. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI			
E. GECMİŞ YILLAR ZARARLARI			
1. GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI			
F. DÖNEM NET KARI (ZARARI)		**20.000.000,00**	
1. DÖNEM NET KARI	20.000.000,00		
2. DÖNEM NET ZARARI			
PASİF (KAYNAKLAR) Toplam	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**	**35.000.000,00**

3.2.1.3. Örnek Şirketin 2021 Yılı Bilançosunun Mali Tablo Analiz Sonuçları

Örnek konut geliştirici firmaya ait bilançonun oran yönetmelerine göre analiz sonuçları aşağıdaki gibidir.

Cari Oran

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar
35.000.000,00 / 5.000.000,00 = 7,00
Cari Oran = 7,00

Asit Test Oranı

Asit Test Oranı=Dönen Varlıklar – Stoklar / K.V.Y.K (Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar)
35.000.000,00 – 0 / 5.000.000,00 = 7,00
Asit Test Oranı: 7,00

Nakit Oran

NAKİT ORANI= Hazır Değerler + Menkul Kıymetler / KVYK
32.700.000,00 + 0 / 5.000.000,00 = 6,54
Nakit Oran: 6,54

Stok Bağımlılık Oranı

Stok Bağımlılık Oranı = (KVYK- (Hazır Değerler + Menkul Kıymetler + alacaklar)) / Stoklar

Firmanın Stokları mevcut olmadığından Stok Bağımlılık Oranı sıfırdır.

Stok Devir Hızı Oranı

Stok Devir Hızı Oranı = (Satılan Malların Maliyeti / (Başlangıç Stok Değeri + Dönem Sonu Stok Değeri) / 2)

Firmanın başlangıç ve dönem sonu stokları mevcut olmadığından Stok Devir Hızı Oranı sıfırdır.

Finansal Kaldıraç Oranı

Finansal Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar / Aktif (Pasif) Toplam
5.000.000,00 / 35.000.000,00 = 0,14
Finansal kaldıraç oranı = 0,14

Finansman Oranı

Finansman Oranı = Özkaynaklar / Toplam Yabancı Kaynaklar
30.000.000,00 / 5.000.000,00 = 6,00
Finansman oranı = 6,00

Net Çalışma Sermayesi

Net Çalışma Sermayesi = Dönen Varlıklar – Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar
35.000.000,00 – 5.000.000,00 = 30.000.000,00
Net Çalışma Sermayesi: 30.000.000,00

Tablo 5: Örnek Firma 2021 Yılı Finansal Analiz Oranları Tablosu

CARİ ORAN	7,00
ASİT TEST ORANI	7,00
NAKİT ORAN	6,54
-STOK BAĞIMLILIK ORANI	0,00
-STOK DEVİR HIZI ORANI	0,00
FİNANSAL KALDIRAÇ ORANI	0,14
FİNANSMAN ORANI	6,00
NET ÇALIŞMA SERMAYESİ	30.000.000,00

3.2.2. 2022 YILI İŞLETME ÖRNEĞİ

2022 yılana ait işletme örneğinde;

- Örnek işletme 2022 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri
- Örnek işletme 2022 bilançosu
- Örnek Şirketin 2022 yılı bilançosunun mali tablo analiz sonuçları

Başlıkları ile değerlendirmeler yapılacaktır.

3.2.2.1. Örnek işletme 2022 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri ve bilançosu

-İşletme 10.01.2022 Yapsat İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş şirketini 10.000.000 TL sermaye ile 2 ortak ile Kurmuştur.

- İşletme ruhsat tarihi 10.04.2022 olan projesine konut imalat etmek üzere konut üretime başlamıştır.

- İşletme Üzerine Konut Yapacağı Arsayı 20.000.000,00 +%8 KDV ile Satın almıştır.

- İşletme Üzerinde Konut Yapacağı binanın Projesini Belirlemiş 2 Blok Halinde A blokta 20 Daire 150<Altı B Blokta 10 150<konut yapmayı planlamaktadır.

- İşletme Hafriyat Çalışması Yapmak Üzere Firmayla 2.000.000 TL +%18 ile Anlaşmıştır.

- İşletme İnşaatın Kabası için (malzemeli) Çalışma Yapmak Üzere Firmayla 8.000.000 TL +%18 ile Anlaşmıştır.

- İşletme İnşaatın İnce işleri (malzemeli) anahtar teslimi için Çalışma Yapmak Üzere Firmayla 10.000.000 TL +%18 ile Anlaşmıştır.

- İşletme reklam hizmeti olarak reklam medya hizmetine 3.000.000 +%18 KDV tutarla anlaşma Yapmıştır.

- İşletme genel yönetim giderleri 2.000.000 + %18 KDV tutarındadır.

- İşletme Müşteriyle A bloktaki Dairelerinin 11 adetini toplam 22.000.000,00 +%8 KDV ile satmış Satış üzere sözleşme imzalamış sözleşme gereği müşteri tarafından işletme hesabına banka yoluyla yatırılmıştır.

- İşletme müşteriye B bloktaki Dairelerinin 6 adetini toplam 18.000.000,00 + % (150m2 kadar %8 aşan kısım için %18) KDV ile satmış satış üzere sözleşme imzalamış sözleşme gereği müşteri tarafından işletme hesabına banka yoluyla yatırılmıştır.

- İşletme Hizmet ve mal aldığı tedarikçilere ait borçların tamamını ödemiştir.

- A Blok 1 adet daire satış rakamı KDV hariç 2.000.000 -TL'dir.

- B Blok 1 adet daire satış rakamı KDV hariç 3.000.000 -TL'dir.

- A Bloktaki daireler bürüt 120 m2 den oluşmaktadır.

- B Bloktaki daireler bürüt 180 m2 den oluşmaktadır.

- İşletme 5.000.000-TL kredi kullanmıştır. (12 ay vadeli 1,80 faiz oranlı)

- İşletme bu verilerde dönemi kapatmıştır.

3.2.2.2. Örnek işletme 2022 Bilançosu

Yukarıdaki veriler doğrultusunda şirketin 2022 yılı bilanço tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo 6: Örnek Firma 2022 Yılı Bilanço Aktifi Grup Tablosu

AKTİF GRUP- Hesap ADI	2022 YILI	2022 YILI	2022 YILI
I. DÖNEN VARLIKLAR			**27.333.333,33**
A. HAZIR DEĞERLER		**7.400.000,00**	
2. BANKALAR	7.400.000,00		
B. MENKUL KIYMETLER			
C.TİCARİ ALACAKLAR			
D.DİĞER ALACAKLAR			
E. STOKLAR		**17.333.333,33**	
3. MAMULLER	17.333.333,33		
G. GELECEK AY. AİT GİDER.VE GEL.T			
H. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR		**2.600.000,00**	
3. DEVREDEN KDV	2.600.000,00		
II.DURAN VARLIKLAR			
A. TİCARİ ALACAKLAR			
B. DİĞER ALACAKLAR			
C.MALİ DURAN VARLIKLAR			
D.MADDİ DURAN VARLIKLAR			
E. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR			
G. GELECEK YILLARA AİT GİD.VE GEL			
AKTİF (VARLIKLAR) Toplam	**27.333.333,33**	**27.333.333,33**	**27.333.333,33**

Tablo 7: Örnek Firma 2022 Yılı Bilanço Pasif Grup Tablosu

PASİF GRUP- Hesap ADI	2022 YILI	2022 YILI	2022 YILI
I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			**7.466.666,67**
A. MALİ BORÇLAR		**5.000.000,00**	
1. BANKA KREDİLERİ	5.000.000,00		
B. TİCARİ BORÇLAR		**0,00**	
3. TİCARİ BORÇLAR			
C.DİĞER BORÇLAR		**0,00**	
5. PERSONELE BORÇLAR			
D.ALINAN AVANSLAR			
F. ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML			
G. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI		**2.466.666,67**	
1.DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK. KARŞ.	2.466.666,67		
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
A. MALİ BORÇLAR			
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
III.ÖZKAYNAKLAR			**19.866.666,67**
A. ÖDENMIŞ SERMAYE		**10.000.000,00**	
1. SERMAYE	10.000.000,00		
D.GECMİŞ YILLAR KARLARI			
1. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI			
E. GECMİŞ YILLAR ZARARLARI			
1. GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI			
F. DÖNEM NET KARI (ZARARI)		**9.866.666,67**	
1. DÖNEM NET KARI			
2. DÖNEM NET ZARARI	9.866.666,67		
PASİF (KAYNAKLAR) Toplam	**27.333.333,33**	**27.333.333,33**	**27.333.333,33**

3.2.2.3. Örnek Şirketin 2021 Yılı Bilançosunun Mali Tablo Analiz Sonuçları

Örnek konut geliştirici firmaya ait bilançonun oran yönetmelerine göre analiz sonuçları aşağıdaki gibidir.

Cari Oran

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar

27.333.333,33 / 7.466.666,67 = 3,66

Cari Oran = 3,66

Asit Test Oranı

Asit Test Oranı=Dönen Varlıklar – Stoklar / K.V.Y.K (Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar)

27.333.333,33 – 17.333.333,33 / 7.466.666,67 = 1,34

Asit Test Oranı: 1,34

Nakit Oran

Nakit Oran = Hazır Değerler + Menkul Kıymetler / KVYK

7.400.000,00 + 0 / 7.466.666,67 = 0,99

Nakit Oran: 0,99

Stok Bağımlılık Oranı

Stok Bağımlılık Oranı = (KVYK- (Hazır Değerler + Menkul Kıymetler + alacaklar)) / Stoklar

7.466.666,67 – (7.400.000,00 + 0 + 0) / 17.333.333,33 =0,003

Stok Devir Hızı Oranı

Stok Devir Hızı Oranı = Satılan Malların Maliyeti / ((Başlangıç Stok Değeri + Dönem Sonu Stok Değeri) / 2))

22.666.666,67 / (17.333.333,33) = 1,31

Dönem sonu ve dönem başı stoklar olduğu zaman bölü 2 yapılmaktadır dönem başı stokları bulunmadığından sadece dönem sonu stokları değerlemeye alınacaktır.

Finansal Kaldıraç Oranı

Finansal Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar / Aktif (Pasif) Toplam

7.466.666,67 / 27.333.333,33 = 0,27

Finansal kaldıraç oranı = 0,27

Finansman Oranı

Finansman Oranı = Özkaynaklar / Toplam Yabancı Kaynaklar

19.866.666,67 / 7.466.666,66 = 2,66

Finansman oranı = 2,66

Net Çalışma Sermayesi

Net Çalışma Sermayesi = Dönen Varlıklar – Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar

27.333.333,33 – 7.466.666,67 = 19.866.666,66

Net Çalışma Sermayesi: 19.866.666,66

Tablo 8: Örnek Firma 2022 Yılı Finansal Analiz Oranları Tablosu

CARİ ORAN	3,66
ASİT TEST ORANI	1,34
NAKİT ORAN	0,99
-STOK BAĞIMLILIK ORANI	0,003
-STOK DEVİR HIZI ORANI	1,31
FİNANSAL KALDIRAÇ ORANI	0,27
FİNANSMAN ORANI	2,66
NET ÇALIŞMA SERMAYESİ	19.866.666,66

3.2.3. 2023 YILI İŞLETME ÖRNEĞİ

2023 yılana ait işletme örneğinde;

- Örnek işletme 2023 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri
- Örnek işletme 2023 bilançosu
- Örnek Şirketin 2023 yılı bilançosunun mali tablo analiz sonuçları

Başlıkları ile değerlendirmeler yapılacaktır.

3.2.3.1. Örnek işletme 2023 yılı kuruluşu ve geliştirdiği proje gelir ve giderleri verileri ve bilançosu

-İşletme 10.01.2023 Yapsat İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş şirketini 10.000.000 TL sermaye ile 2 ortak ile Kurmuştur.

-İşletme ruhsat tarihi 01.08.2023 olan projesine konut imalat etmek üzere konut üretime başlamıştır.

-İşletme Üzerine Konut Yapacağı Arsayı 20.000.000,00 +%10 KDV ile Satın almıştır.

-İşletme Üzerinde Konut Yapacağı binanın Projesini Belirlemiş 2 Blok Halinde A blokta 20 Daire 150 <Altı B Blokta 10 150<konut yapmayı planlamaktadır.

-İşletme Hafriyat Çalışması Yapmak Üzere Firmayla 2.000.000 TL + %20 ile Anlaşmıştır.

-İşletme İnşaatın Kabası için (malzemeli) Çalışma Yapmak Üzere Firmayla 8.000.000 TL +%20 ile anlaşmıştır.

-İşletme İnşaatın İnce işleri (malzemeli) anahtar teslimi için Çalışma Yapmak Üzere Firmayla 10.000.000 TL +%20 ile Anlaşmıştır.

-İşletme reklam hizmeti olarak reklam medya hizmetine 3.000.000 +%20 KDV tutarla anlaşma Yapmıştır.

-İşletme genel yönetim giderleri 2.000.000 + %20 KDV tutarındadır.

-İşletme Müşteriyle A bloktaki Dairelerinin 11 adetini toplam 22.000.000,00 +%10 KDV ile satmış Satış üzere sözleşme imzalamış sözleşme gereği müşteri tarafından işletme hesabına banka yoluyla yatırılmıştır.

-İşletme müşteriye B bloktaki Dairelerinin 6 adetini toplam 18.000.000,00 + % (150m2 kadar %10 aşan kısım için %20) KDV ile satmış satış üzere sözleşme imzalamış sözleşme gereği müşteri tarafından işletme hesabına banka yoluyla yatırılmıştır.

-İşletme Hizmet ve mal aldığı tedarikçilere ait borçların tamamını ödemiştir.

-A Blok 1 adet daire satış rakamı KDV hariç 2.000.000 -TL'dir.

-B Blok 1 adet daire satış rakamı KDV hariç 3.000.000 -TL'dir.

-A Bloktaki daireler bürüt 120 m2 den oluşmaktadır.

-B Bloktaki daireler bürüt 180 m2 den oluşmaktadır.

-İşletme bu verilerde dönemi kapatmıştır.

3.2.3.2. Örnek işletme 2023 Bilançosu

Yukarıdaki veriler doğrultusunda şirketin 2023 yılı bilanço tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo 9: Örnek Firma 2022 Yılı Bilanço Aktif Grup Tablosu

AKTİF GRUP- HESAP ADI	2023 YILI	2023 YILI	2023 YILI
I. DÖNEN VARLIKLAR			**27.000.000,00**
A. HAZIR DEĞERLER		**3.750.000,00**	
2. BANKALAR	3.750.000,00		
B. MENKUL KIYMETLER			
C.TİCARİ ALACAKLAR			
D.DİĞER ALACAKLAR			
E. STOKLAR		**20.000.000,00**	
3. MAMULLER	20.000.000,00		
G. GELECEK AY. AİT GİDER.VE GEL.T			
H. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR		**3.250.000,00**	
3. DEVREDEN KDV	3.250.000,00		
II.DURAN VARLIKLAR			
A. TİCARİ ALACAKLAR			
B. DİĞER ALACAKLAR			
C.MALİ DURAN VARLIKLAR			
D.MADDİ DURAN VARLIKLAR			
E. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR			
G. GELECEK YILLARA AİT GİD.VE GEL			
AKTİF (VARLIKLAR) Toplam	**27.000.000,00**	**27.000.000,00**	**27.000.000,00**

Tablo 10: Örnek Firma 2022 Yılı Bilanço Pasif Grup Tablosu

PASİF GRUP- HESAP ADI	2023 YILI	2023 YILI	2023 YILI
I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			**9.817.009,69**
A. MALİ BORÇLAR		**7.000.000,00**	
1. BANKA KREDİLERİ	7.000.000,00		
B. TİCARİ BORÇLAR		**0,00**	
3. TİCARİ BORÇLAR			
C.DİĞER BORÇLAR			
5. PERSONELE BORÇLAR			
D.ALINAN AVANSLAR			
F. ODENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML			
G. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI		**1.795.747,58**	
1.DÖN.KARI VER.VE DİĞ.YÜK. KARŞ.	1.795.747,58		
H.GEL.AYLARA AİT GEL.VE GİD.TAHA		**1.021.262,11**	
2. GİDER TAHAKKUKLARI	1.021.262,11		
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
A. MALİ BORÇLAR			
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
III.ÖZKAYNAKLAR			17.182.990,31
A. ÖDENMIŞ SERMAYE		**10.000.000,00**	
1. SERMAYE	10.000.000,00		
D.GECMİŞ YILLAR KARLARI			
1. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI			
E. GECMİŞ YILLAR ZARARLARI			
1. GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI			
F. DONEM NET KARI (ZARARI)		**7.182.990,31**	
1. DÖNEM NET KARI			
2. DÖNEM NET ZARARI	7.182.990,31		
PASİF (KAYNAKLAR) Toplam	**27.000.000,00**	**27.000.000,00**	**27.000.000,00**

3.2.3.3. Örnek Şirketin 2023 Yılı Bilançosunun Mali Tablo Analiz Sonuçları

Örnek konut geliştirici firmaya ait bilançonun oran yönetmelerine göre analiz sonuçları aşağıdaki gibidir.

Cari Oran

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar
27.000.000,00 / 9.817.009,69 = 2,75
Cari Oran = 2,75

Asit Test Oranı

Asit Test Oranı=Dönen Varlıklar – Stoklar / K.V.Y.K (Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar)
27.000.000,00 – 20.000.000,00 / 9.817.009,69 = 0,71
Asit Test Oranı: 0,71

Nakit Oran

Nakit Oran = Hazır Değerler + Menkul Kıymetler / KVYK
3.750.000,00 + 0 / 9.817.009,69 = 0,38
Nakit Oran: 0,38

Stok Bağımlılık Oranı

Stok Bağımlılık Oranı = (KVYK- (Hazır Değerler + Menkul Kıymetler + alacaklar)) / Stoklar
(9.817.009,69 – (3.750.000,00 + 0 + 0)) / 20.000.000,00 = 0,30

Stok Devir Hızı Oranı

Stok Devir Hızı Oranı = Satılan Malların Maliyeti / ((Başlangıç Stok Değeri + Dönem Sonu Stok Değeri) / 2))
20.000.000,00 / (20.000.000,00) = 1,00
Dönem sonu ve dönem başı stoklar olduğu zaman bölü 2 yapılmaktadır dönem başı stokları bulunmadığından sadece dönem sonu stokları değerlemeye alınacaktır.

Finansal Kaldıraç Oranı

Finansal Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar / Aktif (Pasif) Toplam
9.817.009,69 / 27.000.000,00 = 0,36
Finansal kaldıraç oranı = 0,36

Finansman Oranı

Finansman Oranı = Özkaynaklar / Toplam Yabancı Kaynaklar
17.182.990,31 / 9.817.009,69 = 1,75
Finansman oranı = 1,75

Net Çalışma Sermayesi

Net Çalışma Sermayesi = Dönen Varlıklar – Kıssa Vadeli Yabancı Kaynaklar
27.000.000,00 – 9.817.009,69 = 17.182.990,31
Net Çalışma Sermayesi: 17.182.990,31

Tablo 11: Örnek Firma 2023 Yılı Finansal Analiz Oranları Tablosu

CARİ ORAN	2,75
ASİT TEST ORANI	0,71
NAKİT ORAN	0,38
-STOK BAĞIMLILIK ORANI	0,30
-STOK DEVİR HIZI ORANI	1,00
FİNANSAL KALDIRAÇ ORANI	0,36
FİNANSMAN ORANI	1,75
NET ÇALIŞMA SERMAYESİ	17.182.990,31

3.3. ÖRNEK ŞİRKETLERİ VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA KDV'LERİ ORANLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN SONUCUNDA ŞİRKET BİLAÇOLARINA ETKİ ANALİZİ SONUÇLARI

Konut geliştirici firmaların yıllara göre mali tablolarını incelediğimizde mali analizlerini yılara göre aşağıdaki tablo oluşturulmuştur. Bu tablodaki bilgileri göre konut geliştirici firmaların KDV oranlarındaki değişikliklerin bilançolarındaki etki analizlerini tablodaki veriler doğrultusunda yorumlanmıştır.

Konut geliştirici firmanın 2021 yılı firma bilgilerine baktığımızda firma yılı ve dönemi itibari ile geliştirdiği konutlarda uygulayacağı KDV oranının belirlenmesi için inşaatın ruhsat tarihi bakılmış olup 150m2 altı konutlar için %1, 150m2 üzeri konutlar için %18 oranında KDV oranı kullanılmıştır.

2021 yılında konut geliştirici firmalar için uygulanmakta olan KDVK'nın belirtilen KDV oranları özellikle konut geliştirici firmalar için büyük bir avantaj sağlamaktadır. Bu avantaj ile birlikte firmalar düşük KDV oranları ile daire satışları gerçekleştirmektedir. Düşük KDV oranının kullanılması ile mal alışları ile indirilecek KDV ve satışlarında hesaplanan KDV arasında büyük bir fark oluşturup firmanın devreden KDV'sini artırmıştır. KDV uygulamasında: 'genel olarak, bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamı, vergiye tabi işlemler dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamında fazla olduğu taktirde aradaki fark sonraki döneme devredilir, iade edilmez' olarak bildirilmiştir. (KDV Kanunu, Mad:29/2) Ancak, bu KDV'sinin genel kuralın iki istisnası bulunmaktadır. Bunlardan birincisi 'istisnaya tabi işlemler' ikincisi 'indirimli orana tabi işlemlerdir. İndirimli orana tabi işlemler için 'Bakanlar Kurulunca vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup yılı içerisinde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı

aşan verginin iade edilmesi gerekir' olarak bildirilmiştir. (KDV Kanunu, Md:29/2) KDV oranları %1 ve %8 orana tabi mal ve hizmet satan firmalar indirimli orana tabi teslimleri nedeniyle KDV iadesi alabilirler.

Bu doğrultuda örnek firmamız 2021 yılında uyguladığı KDV oranı doğrultusunda daire satışlarında 150m2 altında %1 KDV oranındadır. Mal alış da ise %18 KDV'si uygulanmıştır. Firma buradaki KDV'si farkından kaynaklanan farkın iadesi talep edip farkı vergi dairesinde iade alabilir. Örnek firmamızda 2021 yılında bundan yararlanarak indirimli orana tabi katma değer vergisi aldığını görmekteyiz. Alına bu iadenin firmanın finansal tablolardan devreden KDV'nin azalarak nakit girişlerinin arttırdığını görmekteyiz.

Konut geliştirici firmanın 2022 yılı firma bilgilerine baktığımızda firmanın 10.04.2022 tarihinde inşaat ruhsatını aldığını görmekteyiz. 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı- Resmî Gazete 29.03.2022 sayılı karar" kapsamında konutlarla ve iş yeri teslimatlarında değerlendirmeye alınacak katma değer vergi oranları 150m2 altı konutlar içim %8, 150m2 üzeri konutlar için 150m2'ye kadar %8 aşan kısım kadarına %18 oranında kademeli olarak KDV uygulanmaktadır. Önceki yıllara oranla KDV'nin yükseldiğini görmekteyiz bu da işletme de daire fiyatlarına artış yaratmış olup satışları etkilemiştir. Konut geliştirici firmalar için KDV oranındaki oluşan bu artış konut piyasasına olumsuz yansımıştır. Örnek firmamızın bilançosundan firmanın daha önceki yıllara oranla satış rakamlarının düştüğünü ve finansman sağlayarak adına kredi kullandığını görmekteyiz.

Konut geliştirici firmanın 2023 yılı firma bilgilerine baktığımızda satışların ve maliyetlerin değişmemekte olduğunu görmekteyiz. 2023 yılında 7346 sayılı resmî gazete kararı ile 10 Temmuz 2023 tarihi itibari ile KDV oranları değişiklikler olup KDV oranları %8'den %10 ve %18'den %20'ye yükselmiştir. KDV oranlarındaki bu değişim örnek firmanın bilançosunda çok fazla bir değişime yol açmadığını görmekteyiz. KDV oranındaki bu 2 puanlık bu değişimin konut geliştirici firmaların bilançoları etkilememe sebeplerinden 01.04.2022 yılında değişen KDV oranlarının etkisinin azalmadığından piyasa şartları tam istedikleri seviye gelmeden yapılan bu artış önceki artışın gölgesi altında kalmıştır. Bilanço değişikliğinde önceki yıla göre devren KDV oranını bir artış meydana getirmiştir.

Tablo 12: Örnek Firma 2021, 2022 ve 2023 Yılları Finansal Analiz Tablosu

MALİ ANALİZLER	2021 YILI	2022 YILI	2023 YILI
CARİ ORAN	7,00	3,66	2,75
ASİT TEST ORANI	7,00	1,34	0,71
NAKİT ORAN	6,54	0,99	0,38
-STOK BAĞIMLILIK ORANI	0,00	0,003	0,30
-STOK DEVİR HIZI ORANI	0,00	1,31	1,00
FİNANSALKALDIRAÇ ORANI	0,14	0,27	0,36
FİNANSMAN ORANI	6,00	2,66	1,75
NET ÇALIŞMA SERMAYESİ	30.000.000,00	19.866.666,66	17.182.990,31

Firmaların yıllara göre mali analiz tablosuna baktığımızda:

Cari oranda;

Cari Oranda dönen varlıkların toplamının Kısa vadeli yabancı kaynaklardan yüksek olması istenir. Bu nedenle Oranın mutlak olarak 1'den büyük olması gereklidir. Cari oranın 1'den büyük olması işletmenin ödeme gücünün emniyet marjı olarak görülmektedir. 2021 yılından 2022 ve 2023 yılarına oranla bir düşüş olmuştur. Bu düşün sebebi KDV oranlarındaki artışın satışları düşürmesi sonucu firmaya varlık giriş olmaması, likidite durumun zayıflamasına ve ödeme gücünün 2021 yıla göre daha düşük olmasına sebep olmuştur.

Asit-test oranında;

Asit-test oranının 1 olması yeterli sayılmaktadır. Oranın bir olması işletmenin kısa vadeli yabancı kaynaklarının tamamını nakit ve hızlıca paraya çevrilebilen değerlerle karşılanabileceğini gösterir. 2021 yılından 2022 ve 2023 yılarına oranla bir düşüş olmuştur. Bu düşün sebebi KDV oranlarındaki artışın satışları düşürmesi sonucu firmaya hazır değer girişinin azalması ve firmada satılmayan konutların stok oluşturmasıdır. Asit-test oranındaki düşüş likidite durumunun da kötüye gittiğinin bir göstergesidir.

Nakit Oranda;

Nakit Oranının 0.20'nin altına düşmemesi genel bir kural olarak istenir. Bu

oranın 0.20'nin altında olması durumunda para bulma şansı oldukça azdır. Öte yandan oranın çok yüksek olması da arzulanmaz çünkü nakit fazlasının iyi kullanılamadığı ve hareketsiz bırakıldığı anlamını taşır. Örnek işletmede 2021 yılında KDV oranlarının düşük olduğundan konut satışları hızlı ilerlemiş konut satışlarının tamamı gerçekleşmiştir. İşletme KDV oranlarının düşük olmasından mal alışları ve konut satışları arasındaki KDV farkını indirimli orana tabi KDV iadesi alarak nakit durumunu artırmıştır. Artışların sebebe sonucunda işletme 2021 yılında nakit oranın diğer yılara oranla daha yüksek olduğu görünmektedir.2022 ve 2023 yıllarında KDV oranlarında değişim sonucu işletme konut satışlarının azaldığını ve indirimli orana tabi KDV iadesi talebinde bulunmadığından bilançoda hazır değerlerinde azalma meydana gelmiş olup nakit oranında düşler olduğu görülmektedir.

Stok bağımlılık oranı ve Stok devir hızı oranı;

Örnek firmanın yıllara baktığımızda 2021 yılında KDV oranlarının düşük olmasından dolayı projedeki konut satışlarını bitirdiği ve elinde stok kalmamıştır. Diğer yıllarda KDV oranlarındaki artış nedeniyle satışların azaldığını ve konut stoklarının oluşmuştur. Bunlar sonucunda 2022 ve 2023 yıllarında stok bağımlılık oranın çok az bir değişim olduğunu stok devir hızında ise değişim olduğu görülmektedir.

Finansman oranı;

Finansman oranının genelde 1 olması istenir. Oranın birden yüksek olması işletmeyi borç baskısından kurtarır işletmenin rahatlamasına neden olur. Oranın yüksek olması işletme varlıklarının büyük bir kısmının işletme sahiplerince finansa edildiğini gösterir. Örnek işletmenin 2021 yılı finansal analiz sonuçlarına baktığımızda finansman oranın diğer yılara göre yüksek olduğunu bununda satışların azalıp, firmanın finansal kaynak için kredi kullanıp borçlanmasından kaynaklandığını görmekteyiz. Firmanın satışlarının düşmesinin ve kredi kullanmasının sebebi 2021 yılından diğer yıllara geçtiğimizde KDV oranlarındaki değişikliğin fiyatlara yansımasını ve satış fiyatlarını artmasına sebep olmakla birlikte firmaların indirimli orana tabi KDV iadesi alım tutarlarının azalmasına sebep olmuştur.

Net Çalışma Sermayesi;

Örnek işletenin yıllara göre finansal analiz tablosuna baktığımızda 2021 yılında net çalışma sermayesini diğer yıllara göre yüksek olduğu görülmektedir. Sebebine baktığımızda firmanın o yıldaki üretilen konutlarının hepsinin satışının tamamlandığını ve işletmenin satışlarında düşük KDV'sine tabi olduğu için KDV'den

doğan alacaklarının indirimli orana tabi KDV iade yolu ile nakden iade aldığı için net çalışma sermayesinin diğer yıllara göre daha fazlı olduğu görülmektedir. İşletmenin 2022 yılı ve 2023 yıllarında değişen KDV oranları karşısında satışların düşüşler olduğu görülmekte düşüşlerdeki sebeplerde KDV oranlarındaki yükselişin neden olduğu bilinmektedir. 2022 ve 2023 yıllarında firmanın satışlarında düşüşle birlikte hazır değerlerinin azalma olduğunu maliyetleri karşılamak amacıyla kredi kullandığı görmekte olup net çalışma sermayesinde düşüşler olmuştur. Net çalışma sermayesinin genelde pozitif çıkması istenmektedir. Bu sonucun pozitif çıkması idealdir. Net çalışma sermayesinin pozitif çıkması işletmenin tüm kısa vadeli borçlarının dönen varlıklarda ödemesi sonucu elinde nakit ve benzerinin kalacağını göstermektedir. Bunun sonucunda işletmenin borçlarının ödeye bileceğini ve günlük faaliyetlerini sıkıntısız bir şekilde yürütebileceğini yorumu yapılabilir. Net çalışma sermayesinin pozitif oranın çok yüksek olması da istenmemektedir. Çünkü bu oranın yüksek olması net çalışma sermayesinin atıl nakit bulundurduğu anlamına gelmektedir yorumu yapılabilir. Bu durumun, sınanması için de nakit oranı gibi diğer likidite oranları ile sektör ortalamalarına göre yorumlanmalıdır.

SONUÇ

Türkiye'de katma değer vergisi uygulamaya başlanması TBMM tarafından 3065 sayılı yasa ile 25.10.1984 tarihinde kabul edilip, 02.11.1984 tarihinde resmî gazetede yayınlanarak 01.01.1985 tarihinden itibaren geçerli olmak kaydıyla yürürlüğe konulmuştur. Türk Katma Değer Vergisi Sisteminde kısaltılmış olarak KDV denilmektedir. KDV: mal ve hizmet üretiminden tüketimine kadar tüm safalar uygulanan işlemlerin oluşturduğu katma değeri vergileyen bir yapıya sahiptir. Türkiye'de Katma Değer Vergi Kanunun verginin konusu teşkil eden işlemler başlığının altında 1.madde de KDV'nin konusunun teşkil eden işlemler bentler halinde belirtilmiştir.

İnşaat sektöründe katma değer vergisi konusu inşaat taahhüt işleri ve gayrimenkul teslimlerde vergiyi doğuran olay olarak tezin ikinci bölümün başlarında anlatılmıştır.

Türkiye'de yıllar itibari ile katma değer vergisi oranlarında değişiklikler olmuştur. Değişikler konut geliştirici firmaların kapsamında bulunan konut satışlarında uygulanan KDV'sini oranlarında da meydana gelmiştir. Bu değişikler 01.04.2022 yılından önceki ruhsat tarihli konut imalatı yapan firmalarda inşaat m2'si, inşaat bulunduğu ile inşaat sınıfına göre farklı KDV'si oranları kullanılmıştır. Ruhsat tarihi 01.04.2022 olan konutların KDV'si oranı önceki kanundaki orana göre yükseltilmiştir. 07.07.2023 cumhurbaşkanlığı kararı ile genel KDV'si oranları %8-den %10, %18'den %20'ye yükseltilmiştir.

Katma değer vergisinde yılların içindeki değişlikleri konut geliştirici şirketleri olumsuz yönde etkilediği görülmektedir. Özellikle büyük şehir dışındaki illerde bu etki daha fazla hissedilmiştir. Bunun sebebi eski mevzuattaki uygulamaya göre emlak vergi değeri büyük şehirde yüksek olduğundan büyük şehir çok büyük şehir olmayan illerin uygulamakta olduğu %1'lik KDV oranın %8-%18'lere yükselmesi olmuştur. Katma değer vergisi oranındaki değişiklerinde özellikle 01.04.2022 yılında çıkarılan kanunda konut satışlarında 150m2'ye kadar konutların KDV'si oranı %1'den - %8'e 150m2 üzeri konutlar için kademeli olarak 150m2'e kadar %8 aşan kısım kadarına %18 oranında KDV'si oranı KDV'si uygulanması konut geliştirici firmaların en başta satışları olmak üzere indirimli orana tabi KDV'si iadesi alımlarını miktarlarının azalmasına ve finansal anlamda üretim maliyetlerini artmasına neden olmuştur.

Yapılan bu çalışmada Türkiye'de KDV'si uygulamalarındaki değişiklerin konut geliştirici şirketlerin bilançoları üzerindeki etki analizleri yapılarak analiz sonuçları yorumlanmıştır. Yapılan çalışmada finansal tablolar analiz tekniklerinden: finansal tablolar analizde kullanılan en yaygın yöntemlerden birisi olan oran yöntemi ile analiz (Rasyolar) tekniği kullanılmıştır. Oran yöntemi ile analiz yönetimlerinde en yaygın analiz yöntem sınıfı olarak da Likidite oranları ve Mali oranlar analizleri üzerinden analizler yapılmıştır.

Yapılan çalışmada örnek konut geliştirici firmaların üretim maliyetleri ve satış rakamları sabit tutularak KDV'si oranındaki değişiklikler yapılmış olup bu değişikliklerin yapıldığı dönemlerde KDV'si oranındaki değişikliklerin sonucunda şirketlerin satışlara, maliyetler ve varlık girişlerine etkilerini gösterilerek 2021,2022 ve 2023 yılları bilançoları düzenlemiştir.

Örnek konut geliştirici firmanın bilançolarındaki bilgilere bakılarak oluşturulan finansal analiz sonuçlarında KDV'si oranındaki değişikliklerin yıllara ilerledikçe KDV'si oranının da artış olduğu görülmüştür. KDV'si oranındaki bu artışın konut geliştirici şirketlerin bilanço analizleri incelenmesi sonucunda; şirketlerin likidite ve mali oranlar üzerinde azalmalar oluşmuştur. Bu azalmaların nedenleri ise konut geliştirici firmaların ortak görüşlerinde belirtikleri gayrimenkul sektöründe KDV'si oranlarındaki artışlar olarak belirtilmiştir.

KAYNAKÇA

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (2022), T.C. Resmî Gazete, 31793, 29 Mart 2022

5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı (2022), T.C. Resmî Gazete, 31793, 29 Mart 2022

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012), T.C. Resmî Gazete, 28309, 16 Mayıs 2012

Akın, S. (2010), Yıllara Yaygın inşaat Taahhüt ve Onarım işlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi (Türkiye Uygulaması), Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

Aksoy, Ş. (1999), Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi, Son Değişikliklere Göre Yeniden Düzenlenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi

Armutlu, M. (2007), "Katma Değer Vergisi ve Türkiye Uygulamasında İhracat İstisnası", (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, İstanbul

Aydemir, B. (1996), Türkiye'de Katma Değer Vergisi Uygulamasının Değerlendirilmesi ve Efektif Katma Değer Vergisi Oranlarının Hesaplanması

Aydın, E. (2009), Katma Değer Vergisinde Sorumluluk (1.Baskı), İstanbul: On iki Levha Yayımcılık.

Beşir A. (2005), Katma Değer Vergisi Ders Notları, 1. Baskı, Ankara, Uyum Ajans

Cirit Çoban, E. (2021). Katma Değer Vergisinde İndirim Müessesesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Çabuk, A. (2013), Finansal Tablolar Analizi, Anadolu Üniversitesi Yayınları

Çalık, Y. (2013), Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Teslim Alınan Arsalar Üzerine Yapılan Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi, Vergi Müfettişleri Derneği.

Çatıkkaş, Ö., Ersoy, M. ve Şuekinci, C. (2016), Kat Karşılığı inşaat Muhasebesi ve Vergi Uygulamaları, İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Eylül.

Çengel, D. (06.07.2020), Konut ve İşyeri Satışlarında KDV İstisnası, alomaliye.com

Eğilmez, M. (1983), Katma Değer Vergisi (Teori-Uygulama), Ankara: Maliye Bakanlığı Yayınları.

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No 14) (1983), T.C. Resmî Gazete, 17974, 1 Mart 1983

Erden, S. A. (1997), İnşaat Taahhüt İşleri ve Muhasebesi, 2. Basım, Isparta.

Ergül, T. (2007), "Katma Değer Vergisinde indirim ve iade Uygulamaları", (Yüksek Lisans Tezi), Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı.

Ersoy, A. (1989), Katma Değer Vergisi ve Muhasebe Uygulamasına ilişkin Öneriler (Yayın No.141), Ankara: Gazi Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Yayınları.

Gelir Vergisi Kanunu, (1961), T.C. Resmî Gazete, 10700, 6 Ocak 1961
Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği (2014), T.C. Resmî Gazete, 28983, 26 Nisan 2014

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 41) (2022), T.C. Resmî Gazete, 31816, 21 Nisan 2022

Katma Değer Vergisi Kanunu (1984), T.C. Resmî Gazete, 18563, 2 Kasım 1984

KDV Genel Uygulama Tebliği (2014), T.C. Resmî Gazete, 28983, 26 Nisan 2014

Kızılot Ş. (2008), İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari işçilik, 11. Baskı, Ankara, Yaklaşım Yayınları

Kızılot, Ş. (1998), Katma Değer Vergisi Kanunu ve Uygulaması, Cilt II, 4369 Sayılı Kanun ile Değişen Son Şekliyle, Ankara, Yaklaşım Yayınları

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı 01.07.2016 Tarihli ve 84958988-130(5428-3003)-E.72416 sayılı yazısı.

Merter, M. E., Acar, i. A. ve Arslan, E. (2007). Türk Vergi Sisteminde KDV Uygulaması ve Etkinliği, Maliye Dergisi Sayı:153, Temmuz-Aralık.

Mevzuat Sirküleri (2023), TÜRMOB, 104-1, 7 Temmuz 2023

Nurettin, E. (1995), Açıklamalı ve İçtihatlı Vergi Usul Kanunu, Ankara, Adalet Matbaacılık

Nuri Değer, "Katma Değer Vergisi'nde Vergi Sorumluluğu Uygulaması", E-Yaklaşım, Sayı: 22, Mayıs 2005, s.2.)

Oktar, K. (2009). KDV İstisnalar ve İadeler, Ankara: Savaş Yayınevi.

Oktar, S. A. (2018), Türk Vergi Sistemi (2. Baskı), İstanbul: Türkmen Kitabevi.

Öge, S. (2019), Kat Karşılığı İnşaat İşleri ve Muhasebeleştirilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans tezi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.

Özkanlı, S. (1985), 'Katma Değer Vergisi Başlarken" (Sayı: l), Mali Sorunlara Çözüm Dergisi.

Pehlivan, 0. (2017). Kamu Maliye, Trabzon: Celepler Matbaacılık.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017), T.C. Resmî Gazete, 30113, 3 Temmuz 2017

Selimoğlu, R. (2021), İnşaat Muhasebesi, Muhasebe Tr Yayınları

Şenyüz, D. (1999), Türk Vergi Sistemi (Gelir, Kurumlar ve KDV), Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Bursa, Ezgi Kitabevi Yayınları

Şenyüz, D., Yüce, M., Gerçek, A. (2018), Vergi Hukuku (15. Baskı), Bursa: Ekin Kitabevi.

T.C. Ticaret Bakanlığı Dış Temsilcilikler ve Uluslararası Etkinlikler Genel Müdürlüğü-Portekiz Pazar Bilgileri

Tolu, A. (2022). Konut KDV Oranında Kafalar Biraz Karıştı, Dünya Gazetesi (30 Mart 2022)

Tolu, A. Özel İnşaat İşlerinde Güncel Vergi Uygulamaları, (PDF: ASMMMMO,2016)

Tuna, Ö. (2009), Yıllara Yaygın inşaat ve Onarım Faaliyetlerini Vergisel Denetimi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Vergi Sirküleri (2022), Deloitte, 2022/51, 21 Nisan 2022

Vergi Usul Kanunu (1961), T.C. Resmî Gazete, 10703, 10 Ocak 1961

Vural, M. (2020), Uygulayıcılar İçin Katma Değer Vergisi, Maliye Hesap Uzmanları Derneği (1.Cilt), İstanbul: Yapım Tanıtım Yayımcılık

Yıldırım, H. (2017), Finansal Tablolar Analizi, Artikel Yayıncılık

Yılmaz, K. (2018), İnşaat Muhasebesi, 5. Baskı, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları