



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI

Sayı : OB.1303
Konu : Konut inşaatlarının metrekaresinde
kullanılan malzeme miktarı hk.

8 Haziran 2016

TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ŞUBE BAŞKANLIĞI'NA
(GENEL DAĞITIMLI)

İlgi: Antalya Şubemizin 03.06.2016 tarih ve 07.00873 sayılı yazısı.

Antalya Şubemizin ilgi yazısı ekinde iletilen, T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 11.05.2016 tarih ve 64994458-130(5529-1235)-E.50114 sayılı genelgesinin 2. maddesindeki "Net alanı 150m²'nin altındaki konut teslimlerine ilişkin olarak yersiz iadeye mahal vermemek amacıyla, yüklenilen KDV listelerinde yer alan demir, çimento, hazır beton gibi inşaata ilişkin temel girdilerin teknik bilgi gerektiren kullanım miktarları konusunda gerekli araştırma ve değerlendirmenin yapılması, **ilgili meslek odalarından görüş alınması** ve YMM raporlarında bu değerlendirmelere yer verilmesi sağlanmak suretiyle KDV iade taleplerinin sonuçlandırılması gerekmektedir." ibaresi gereğince istenebilecek görüşler için nasıl bir yol izleneceğine dair Odamız görüşü istenmektedir.

Konut inşaatlarının kullanılabilir malzeme miktarı, yapım işinin tasarımına, yapılacağı yerin deprem derecesine, zemin durumuna ve benzeri çok sayıda parametreye bağlı olarak farklılıklar göstermektedir. Ancak üyelerimizin mesleki faaliyetleri esnasında pratik hesaplama yapabilmesine yönelik olarak hazırlanan ve http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/e4e313a1f589c72_ek.pdf?tipi=84&туру=X&sube=0 web adresinde yayımlanmakta olan "yığma ve karkas yapılar için yapı birim alanına isabet eden yaklaşık metraj birim ölçüleri tablosu" ndan konut inşaatlarının temel girdileri konusunda yararlanılabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Serap DEDEOĞLU
Genel Sekreter Yardımcısı

Eki: Yapı Yaklaşık Maliyeti Hesabı Tablosu

Dağıtım

Gereği İçin : İMO Antalya Şube

Bilgi İçin : İMO Şube Başkanlıkları

Yapı Yaklaşık Maliyeti Hesabı

Pratik hesaplama esas olmak üzere yığma ve karkas yapılar için yapı birim alanına isabet eden Yaklaşık metraj birim ölçüleri aşağıdadır.

	İmalat Cinsi	Yığma		Betonarme Karkas	
1.	Betonarme Betonu	0.250	m ³ /m ²	0.380	m ³ /m ²
2.	Betonarme Demiri	22	kg/m ²	34	kg/m ²
3.	Kalıp	1.75	m ³ /m ²	2.60	m ² /m ²
4.	Kalıp iskelesi	1.90	m ³ /m ²	2.80	m ³ /m ²
5.	İş iskelesi	1.43	m ² /m ²	1.43	m ² /m ²
6.	Tuğla Duvar	0.200	m ³ /m ²	0.150	m ³ /m ²
7.	İç Sıva	2.40	m ² /m ²	2.40	m ² /m ²
8.	Dış Sıva	1.30	m ² /m ²	1.30	m ² /m ²
9.	Tavan Sıvası	0.90	m ² /m ²	0.90	m ² /m ²
10.	Badana (iç)	3.00	m ² /m ²	3.00	m ² /m ²
11.	Fayans - Seramik	0.30	m ² /m ²	0.30	m ² /m ²
12.	Ahşap yapı + Karkas	0.15	m ² /m ²	0.15	m ² /m ²
13.	Ahşap Pencere	0.12	m ² /m ²	0.12	m ² /m ²
14.	Yağlı Boya	0.42	m ² /m ²	0.42	m ² /m ²
15.	Ahşap Çatı, kiremit örtü (Toplam İnşaat Alanı Üzerinden)				
	Tek kat	1.25	m ² /m ²	1.25	m ² /m ²
	İki kat	0.63	m ² /m ²	0.63	m ² /m ²
	Üç kat	0.42	m ² /m ²	0.42	m ² /m ²
	Dört kat	0.33	m ² /m ²	0.33	m ² /m ²
	Beş kat	0.25	m ² /m ²	0.25	m ² /m ²
16.	Metal Örtü (Toplam İnşaat Alanı Üzerinden)				
	Tek kat	1.33	m ² /m ²	1.33	m ² /m ²
	İki kat	0.67	m ² /m ²	0.67	m ² /m ²
	Üç kat	0.44	m ² /m ²	0.44	m ² /m ²
	Dört kat	0.34	m ² /m ²	0.34	m ² /m ²
	Beş kat	0.27	m ² /m ²	0.27	m ² /m ²
17.	Mozaik Döşeme Kaplaması	0.90	m ² /m ²	0.90	m ² /m ²
18.	Cam	0.10	m ² /m ²	0.10	m ² /m ²

Örnek Olarak

Toplam alanı Betonarme karkas ve konut olan 1 500 m² bir binanın metraj olarak hesaplanması gerekiyorsa;

Betonarme Betonu = 0.380 x 1 500 = 570 M³

Betonarme Demiri = 0.034 x 1 500 = 51 ton

Betonarme Kalıbı = 2.60 x 1 500 = 2 600 m²

Tuğla Duvar = 0.150 x 1 500 = 150 m³

Projeden metraj çıkarılması esas olmak üzere yaklaşık pratik kabuller

Tesviye Tabakası alanı = Mozaik döşeme kaplaması alanı 1 m³ Beton = 7-8 m² kalıp

Blokaj Alan = Grobeton Alanı = Mozaik Alanı Demirli Beton Hacmine = 70 - 90 kg Demir

Kiremit Alanı = Ahşap Çatı Alanı Pencere doğrama alanının = %75 - 80 normal düz cam

Kiremit Alanı = Çatı Yalıtım Alanı Kapı Kanat alanının = %25'i buzlu cam

Tavan Sıvası = Tavan Kireç Badana Tüm Demirin = %40 - 45 ince

Badana Alanı = İç Sıva Alanı Tüm Demirin = %55 - 60 kalın

Pencere Yağlı Boya Alanı = Pencere Doğrama Alanı



Sayı : 64994458-130[5529-1235]-E.50114
Konu : 2015 Yılı Sayıştay Denetim Raporu

11/05/2016

DAĞITIM YERLERİNE

Sayıştay Başkanlığı tarafından Başkanlığımıza gönderilen "Gelir İdaresi Başkanlığı 2015 yılı Denetim Raporu"nda KDV mevzuatı açısından eleştiriye konu olan hususlarla ilgili olarak aşağıdaki açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-3.1.3.) bölümünde indirimli orana tabi işlemlerden doğan iade taleplerinde, mükelleflerin iade hesabına dahil edebilecekleri ve edemeyecekleri KDV'lere ilişkin olarak örneklere de yer verilmek suretiyle gerekli açıklamalar yapılmıştır. Ancak Sayıştay Başkanlığının söz konusu Raporunda, net alanı 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinden kaynaklanan KDV iadelerinde, iade hesabına dahil edilecek ve edilmeyecek KDV'lere ilişkin vergi daireleri itibariyle standart bir uygulama olmadığı belirtilmektedir. Bu çerçevede, net alanı 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinden kaynaklanan KDV iadelerinde, iade hesabına dahil edilemeyecek harcamalara isabet eden KDV'nin tespitinde Tebliğde yer alan açıklamaların dikkate alınması gerekmektedir.

2- Net alanı 150 m²'nin altındaki konut teslimlerine ilişkin olarak yersiz iadeye mahal vermemek amacıyla, yüklenilen KDV listelerinde yer alan demir, çimento, hazır beton gibi inşaata ilişkin temel girdilerin teknik bilgi gerektiren kullanım miktarları konusunda gerekli araştırma ve değerlendirmenin yapılması, ilgili meslek odalarından görüş alınması ve YMM raporlarında bu değerlendirmelere yer verilmesi sağlanmak suretiyle KDV iade taleplerinin sonuçlandırılması gerekmektedir.

3- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-3.1.3.) bölümünde indirimli orana tabi işlemlerden doğan iade taleplerinde mükelleflerin iade hesabına dahil edebilecekleri yüklenilen KDV'ye ilişkin açıklamalara yer verilmiş olup, indirimli orana tabi işlemlerden doğan iade taleplerine ilişkin olarak yüklenilen KDV listelerinde doğrudan yüklenim, genel giderler ve ATİK şeklindeki sınıflandırmanın doğru ve mevzuatta yer alan açıklamalara uygun olarak yapılması sağlanmalıdır.

İndirimli orana tabi işlemlerden doğan iade talepleri yerine getirilirken yüklenime konu edilen genel giderler ile ATİK'lerin indirimli orana tabi konut teslimiyle ilgili olup olmadığı ve ATİK'lerin işletme aktifine kayıtlı bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.

4-İndirimli orana tabi konut teslimlerinden kaynaklanan KDV iadeleri yerine getirilirken konutlara ilişkin satış faturalarında yer alan tutarların doğruluğu konusunda tereddüde düşülmesi halinde söz konusu tutarların doğruluğuna ilişkin gerekli araştırmalar yapılmalıdır.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Devlet Mahallesi Merasim Caddesi No:9/1 Çankaya ANKARA

Telefon No: 0312 415 30 00 Faks No: 0312 415 28 21 - 22

e-Posta : İnternet Adresi : www.gib.gov.tr

Bilgi için: Öznur YAVRU ULUŞIK

Gelir Uzmanı

Telefon No: (55 Şb.)



5-Arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin KDV iade talepleri yerine getirilirken arsa sahiplerinin fatura düzenleme zorunluluğunu yerine getirmediğine yönelik tereddüte düşülen hallerde konu incelemeye gönderilmelidir.

6-KDV iade dosyalarında arsa sahipleri ya da arsa sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında imzalanan sözleşme gereğince yapı müteahhidi adına düzenlenen yapı denetim hizmetlerine ilişkin faturaların müteahhit firmalar tarafından yüklenime ve iadeye konu edilmemesi sağlanmalıdır.

7-Net alanı 150 m²'nin altındaki konut teslimlerine yönelik iade taleplerinde, KDV iadelerine yönelik olarak elektronik ortamda verilen yüklenilen KDV listelerinde içeriği tam olarak belirli olmayan giderlerin (hakediş, muhtelif malzeme, muhtelif işçilik vb.) bulunup bulunmadığı araştırılmalı, içeriği belirli olmayan giderlerin bulunması halinde, bu giderlere ilişkin KDV'nin yüklenim konusu edilip edilemeyeceği ile ilgili olarak mükelleften veya YMM'den izahat istenilmelidir.

8-İndirimli orana tabi konut teslimlerine yönelik iade taleplerinde, yüklenilen KDV listelerinde yapı ruhsatı öncesi veya yapı kullanım izin belgesi sonrasında gerçekleşen mal ve hizmet alımlarının bulunup bulunmadığının kontrolü sağlanmalı ve söz konusu giderlerin bulunması halinde mükelleften veya YMM'den bu alımlara ilişkin izahat talep edilmelidir.

9-İndirimli orana tabi konutların yanında genel orana tabi konut ve iş yeri bulunan projelerde, tüm inşaatla ilişkin yüklenilen KDV'den, indirimli oran uygulanan konut teslimlerine isabet eden KDV'nin doğru hesaplanıp hesaplanmadığı kontrol edilmelidir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet ARABACI

Başkan a.

Gelir İdaresi Daire Başkanı

DAĞITIM :

Vergi Dairesi Başkanlıklarına