

Kat Karşılığı İnşaat Faaliyetlerinde Maliyet Unsurları

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde işin özelliğı gereğı inşaat faaliyeti genel olarak bir hesap döneminden uzun sürmektedir. Bu nedenle de o inşaat işiyle ilgili olarak döneme ait maliyetlerin hesaplanması diğeri üretim işletmelerine göre farklılık göstermektedir

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde maliyet; bir konutun veya işyerinin üretilmesi için yapılan harcamaların tamamını ifade eder. Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde üretim maliyetleri genel olarak şu şekilde sınıflandırılabilir;

- Malzeme maliyetleri,
- İşçilik maliyetleri,
- Diğeri maliyet ve giderler.

İnşaat işletmeleri de diğeri işletmeler gibi maliyet hesaplamalarını yaparken 7/A veya 7/B seçeneklerinden birini tercih ederler. Büyük ve orta büyüklükteki işletmeler için zorunlu olan 7/A seçeneğinde giderler fonksiyon esasına göre kaydedilir

Bu seçeneğe göre inşaat maliyetleri işletme fonksiyonları esas alınarak ilgili maliyet hesabına kaydedilir. 7/B seçeneğinde ise inşaat maliyetleri gider çeşidine göre sınıflandırılarak kaydedilirler.

Direkt İlk Madde ve Malzeme Maliyeti

Üretilen ürünün bünyesine giren, ürünün temel yapısını oluşturan, ilk madde ve malzemeler, direkt ilk madde ve malzeme olarak adlandırılır.

Diğeri bir ifadeyle bunlar; üretilen mamulün bünyesine esas

madde olarak katılan ve o mamul için ne kadar kullanıldığı herhangi bir dağıtım anahtarına gerek olmaksızın hesaplanabilen ilk madde malzemelerdir.

Kat karşılığı inşaat faaliyetinde bulunan inşaat işletmeleri için üretilen mamul bina olduğu için, direkt ilk malzemeler de inşaat malzemelerinden oluşmaktadır.

Kum, çimento, çakıl, tuğla, kiremit, kereste, demir, seramik, kapı pencere doğramaları, cam vb. malzemelerin maliyeti kat karşılığı inşaat faaliyetinde bulunan inşaat işletmeleri için direkt ilk madde ve malzeme gideridir.

Arsa Maliyeti

Inşaat faaliyetlerinde arsalar inşaatın bünyesine doğrudan girmektedir.

Diğer bir ifade arsa inşaatın ayrılmaz bir parçasıdır. Bu özellikleri ile arsalar kat karşılığı inşaat faaliyetinde bulunan işletmeler için ilk madde malzeme olarak ifade edilebilir.

Fakat arsalar diğer ilk madde malzeme giderlerinden farklılık arz etmektedir. Bu farklılıklardan biri arsa maliyetlerinin toplam inşaat maliyeti içindeki payıdır. Öyle ki bir kat karşılığı inşaat faaliyetinde en önemli üretim girdisi arsadır.

Bu sebeple arsanın maliyeti yapılacak inşaat sonunda ortaya çıkacak konut veya iş yeri maliyetlerine büyük etkide bulunacaktır. Müteahhit arsayı kat karşılığı olarak aldığı için işin başında arsa için yapılacak nakit çıkışından kurtulur. Burada müteahhit için arsa maliyeti inşaat yapım sürecine yayılmış bir gider unsuruna dönüşür ve müteahhit açısından finanse edilmesi daha kolay bir hal alır.

Müteahhidin inşaat süreci boyunca inşaatla ilgili yapmış olduğu giderlerin içerisine saklanan arsa maliyeti, inşaat faaliyeti bitip arsa karşılığı olarak arsa sahibine verilen bağımsız bölümler ile ortaya çıkar. Bu sebeple arsa maliyeti

işin başında belli olmadığından arsa teminiyle ilgili bir muhasebe kaydı işin başında yapılmaz.

Bu durum nazım hesaplarda takip edilir. İnşaat tamamlanıp arsa maliyeti ortaya çıktığında ise arsa maliyeti kaydı yapılır.

Direkt İşçilik Maliyeti

Direkt işçilikler mamulü oluşturan malzeme ve hammaddelerin yapısını ve niteliğini değiştiren işçiliklerdir. Direkt işçilik giderleri hangi mal ve hizmet için ne kadar gerçekleştiği bilinen dolayısıyla o mal veya hizmete doğrudan yüklenen giderlerdir

Direkt işçilik maliyetleri, inşaat faaliyetleri içinde arsa ve malzeme ile birlikte üçüncü önemli maliyet unsurudur. Kat karşılığı inşaat faaliyetinde bulunan işletmeler için direkt işçilikler, kalıp yapma, demir örme, duvar örme, hasır atma, sıva, boya vb. işler için yapılan işçiliği ifade etmektedir. Direkt işçilik maliyetleri ise, bu işler için çalıştırılan işçilere çalıştıkları zaman için ödenen ücretleri kapsamaktadır.

Ayrıca bu ücretlere isabet eden primler ve diğer kesintiler de birer maliyet unsuru olarak işçilik maliyetlerine eklenirler. Fakat özel inşaat işleri kapsamında ticari bir amaç güdülmeyen, kişilerin kendi ihtiyaçları doğrultusunda yapmış oldukları inşaat faaliyetlerinde ücret alarak çalışan işçilerin vergi karnesi kullanarak vergilerini kendilerinin ödemeleri gerekmektedir.

Dolayısıyla işverenlerinin verdikleri ücret üzerinden gelir vergisi kesintisi yapmalarına gerek bulunmamaktadır

Asgari İşçilik

Asgari işçilik bir inşaat faaliyetinin yürütülmesi için gerekli olan işçiliğin en az düzeyde tespit edilmesidir. Asgari işçilik uygulamasıyla, çalışanların sosyal güvenlik kurumu kapsamına girmesi ve dolayısıyla sosyal güvencelerinin sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu amaçla gerçek veya tüzel kişilerce yapılan özel nitelikteki inşaat işlerinden dolayı, bu işleri yapan işveren tarafından yeterli işçilik bildirilmiş olup olmadığının SGK tarafından araştırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Uygulamanın esasları Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği ile belirlenirken ayrıntılara "İlişiksizlik Belgesi" konulu 2013/11 sayılı kurum genelgesinde yer verilmiştir. Asgari işçilik, işverenler tarafından SGK' ya beyan edilen sigorta primine esas kazançlar toplamının, yaklaşık maliyet bedeline uygulanan işçilik oranı sonucunda saptanan işçilik tutarı ile karşılaştırılması esasına dayanmaktadır.

Bu karşılaştırma sonucunda beyan edilen işçilik tutarının o yıl için tespit edilen asgari işçilik tutarından düşük olmaması gerekir. Asgari işçilik uygulamasıyla işverenlerin çalıştırdıkları işçilerin işçiliklerine ilişkin prim tutarlarının asgari düzeyde ödenmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda asgari işçilik uygulamasının amacı SGK' ya sigorta primine esas olan kazançların eksik bildirilmesi veya hiç bildirilmemesi nedeniyle kurumun prim kaybını önleme, sigortalının da sosyal haklarının güvence altına alınmasıdır.

Bu amaçla çeşitli yapı türlerine göre asgari işçilik oranları asgari işçilik tespit komisyonunca ayrı ayrı belirlenir. Komisyon, yönetim kurulu kararı ile SGK teknik elemanlarından dört kişi, yönetim kurulunca temsil edilen işçi ve işveren konfederasyonlarınca görevlendirilecek iki teknik eleman, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinden bir üye olmak üzere toplam yedi asil ve yedi yedek üyeden oluşur. Komisyondaki SGK üyelerinin ikisinin inşaat, birinin makine ve birinin elektrik mühendisi olması zorunludur.

Kurum tarafından yönetim kurulunda temsil edilen işçi ve işveren konfederasyonları ile Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğince belirlenecek üyelerin en az lisans düzeyinde

mühendislik, mimarlık eğitimi veren fakültelerden mezun olması ve en az üç yıllık şantiye çalışmasının veya mesleki deneyiminin bulunması gerekir

Özel inşaat sahipleri inşaat faaliyetini tamamladıktan sonra söz konusu binaya oturma izin belgesi olan iskan raporunu alırken SGK' dan ilişiksizlik belgesi istenmektedir. İlişiksizlik belgesi esasen yapılan işle ilgili SGK' ya bir prim borcunun olup olmadığına yönelik tespit belgesidir. SGK bu belgeyi verirken işletmeden inşaat maliyetinin belirli bir oranı kadar asgari işçilik bildirilmesini istemektedir. Hesaplanan

asgari işçilik kadar işçilik bildirilmişse ilişiksizlik belgesiverilmektedir. Asgari işçiliğin hesaplanabilmesi için inşaatın yüzölçümünün, birim maliyetinin ve işçilik oranının biliniyor olması gerekmektedir. Özel inşaat faaliyetlerinde asgari işçilik tutarı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen inşaat birim fiyatları dikkate alınarak bulunan inşaat maliyetinin Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından belirlenen asgari işçilik oranları ile çarpılması suretiyle hesaplanır. Başladığı yıl biten inşaatlarda o yıl için tespit edilen birim maliyet bedeli ile bina yüzölçümü çarpılmak suretiyle bina toplam maliyeti bulunur. İki yıldan uzun sürede biten bina inşaatlarının birim maliyet bedeli bitirildiği yıldan bir önceki yılın maliyet bedeli esas alınmak suretiyle hesaplanır. Ancak iş yeri kayıtlarının incelenmesi sonucunda bulunan maliyet tutarı bu tutardan fazla ise fazla bulunan maliyetin dikkate alınması gerekir. Bu bilgiler ışığında kuruma bildirilmesi gereken en az işçilik miktarının tespiti aşağıdaki formül kullanılarak bulunur.

Bina Maliyeti = İnşaatın Yüzölçümü x Birim Maliyet Bedeli

Asgari İşçilik = Toplam Bina Maliyeti x İşçilik Oranı

Asgari işçilik uygulaması 08.12.1993 tarihinde yürürlüğe giren 3917 sayılı kanun ile 01.01.1994 tarihinden itibaren uygulanmaktadır.

Bu sistem temelde prim kaçağını önlemek amacıyla kurulmuş olup ayrıca asgari işçilik uygulaması ile primlerini düzenli olarak ödeyen işverenlerle, düzenli olarak ödemeyen işverenlerin etkin bir şekilde denetlenmesinin sağlanabilmesi amaçlanmaktadır.

Asgari işçilik uygulamasının sosyal güvenlikle bir ilgisinin bulunmadığı,devletin vergi kaybına da neden olduğu gibi sebeplerle uygulama eleştirilmekte ve misyonunu tamamlayıp tamamlamadığı, revize edilmesine ihtiyaç olup olmadığı tartışmaya açılmaktadır.

Ayrıca asgari işçilik uygulamasının kayıt dışı istihdamı azaltmada etkinliği de tartışmalıdır. Genel olarak, brüt ücret ile net ücret arasındaki fark açıldıkça kayıt dışı istihdam daha avantajlı hale gelmektedir.

Asgari İşçilik Oranları

Asgari işçilik oranları yapının cinsine ve çeşitli diğer özelliklerine göre değişmektedir. Bu oranlar sosyal güvenlik kurumu bünyesinde yer alan asgari işçilik tespit komisyonunca belirli yıllarda güncellenmektedir.

Bu konuda yapılan ve 2016 yılında da geçerli olan son güncelleme 23 Temmuz 2015 tarih ve sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğde çeşitli iş kollarına ait işlerin asgari işçilik oranları başlığı altında yer alan IV. bölümde bina (Fabrika, Endüstri Tesisleri, Teknolojik Yapılar, Silo, Su Kuleleri, Spor Tesisleri, Garaj, Otopark, Cami, Minare, Dekorasyon, Eski Eser vb.) inşaatlarındaki oranlar verilmiştir.

Özel bina inşaatı kapsamına giren kat karşılığı inşaat faaliyetlerine ilişkin asgari işçilik oranları da söz konusu tebliğde sıra no: 129 ve iş kolu sıra no: 32 de yer alan "Betonarme karkas inşaat(inşaat-mekanik-elektrik komple)"

bölümünde %9 olarak verilmektedir.

Asgari işçilik tutarlarının tespiti için kullanılan bu oranlar ilgili yapının birim maliyeti ile toplam alanın çarpılmasıyla ortaya çıkan toplam yapı maliyetine uygulanarak asgari işçilik tutarı bulunur. Her yapı sınıfı için birim maliyetler yıllık olarak çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından açıklanır. Çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından 2016 yılı birim maliyetlerine ilişkin tebliğ 9 Nisan 2016 tarih ve 29679 sayılı resmi gazetede yayımlanmıştır.