

Büşra ÇETİNER
Doç. Dr. Özgür SAYGIN

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GENEL YAPISI VE KONUT SATIŞLARINDA KDV SORUNU



İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GENEL YAPISI VE KONUT SATIŞLARINDA KDV SORUNU

Büşra ÇETİNER
Doç. Dr. Özgür SAYGIN



Copyright © 2026 by iksad publishing house
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced,
distributed or transmitted in any form or by
any means, including photocopying, recording or other electronic or
mechanical methods, without the prior written permission of the publisher,
except in the case of
brief quotations embodied in critical reviews and certain other
noncommercial uses permitted by copyright law. Institution of Economic
Development and Social
Researches Publications®
(The Licence Number of Publicator: 2014/31220)
TÜRKİYE TR: +90 342 606 06 75
USA: +1 631 685 0 853
E mail: iksadyayinevi@gmail.com
www.iksadyayinevi.com

It is responsibility of the author to abide by the publishing ethics rules.
Iksad Publications – 2026©

ISBN: 978-625-378-568-0
Cover Design: İlhami DİKSOY
January / 2026
Ankara / Türkiye
Size: 14,8x21cm

ÖN SÖZ

İnşaat sektörü, Türkiye ekonomisinin büyüme dinamiklerini şekillendiren, istihdamı destekleyen ve geniş bir yan sektör ağını harekete geçirme kapasitesine sahip olan stratejik bir sektördür. İnşaat faaliyetlerinin hem üretim mekanizmasının hem de vergilendirme süreçlerinin doğru analiz edilmesi, sektörün sağlıklı işleyişi açısından büyük önem taşımaktadır. Bu çalışmada, inşaat sektörünün tarihsel gelişiminden başlayarak Türkiye'nin ekonomik yapısı içindeki konumu, konut ve altyapı yatırımlarının önemi ele alınmıştır. Ayrıca sektörün GSYH'ye katkısı, istihdam oranlarına ilişkin güncel değerlendirmelere yer verilmiştir. Çalışmanın odak noktasını ise sektöre özgü vergilendirme süreçleri oluşturmaktadır. Devreden KDV sorunları ve KDV iade süreçlerinde karşılaşılan uygulama güçlükleri değerlendirilmiş; sektörün vergisel açıdan karşılaştığı temel problemlere ilişkin çözüm önerileri geliştirilmiştir. Çalışma, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Maliye Anabilim Dalında Doç. Dr. Özgür Saygın danışmanlığında Büşra Çetiner'in hazırladığı "İnşaat Sektörünün Vergilendirilmesi" başlıklı yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
GİRİŞ	4
BİRİNCİ BÖLÜM	5
İNŞAAT KAVRAMI VE İNŞAAT SEKTÖRÜ	5
1.1. KONUT SEKTÖRÜ	5
1.2. ALTYAPI SEKTÖRÜ	6
1.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KAMU- ÖZEL AYRIMI	7
1.3.1. Taahhüt Şeklinde Uygulanan İnşaat Faaliyetleri...	14
1.3.2. Yıllara Sari İnşaat İşleri.....	15
1.3.3. Yıllara Sari Olmayan İnşaat İşleri	16
1.3.4. İnşaat Sektöründe Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları	17
1.3.5. Sosyal Konut Kavramı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ).....	18
1.4. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KULLANILAN YAPI MALZEMELERİ VE TEKNOLOJİ TÜRLERİ	26
İKİNCİ BÖLÜM.....	29
TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜ GELİŞİMİ VE EKONOMİDEKİ YERİ	29
2.1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GAYRİSAFİ YURTİÇİ HÂSILA İÇİNDEKİ YERİ	36

2.2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN YILLAR İÇİNDEKİ EKONOMİK GELİŞİMİ VE İSTİHDAM ORANLARI	38
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	42
KDV UYGULAMASINA İLİŞKİN SORUNLAR	42
3.1. Ruhsat tarihine göre oran sorunu	46
3.2. İade Sorunu	50
3.3. İnşaat değeri sorunu	53
KAYNAKÇA	61

GİRİŞ

İnşaat sektörü ekonomik büyümede lokomotif rol oynayan, bağlı bulunduğu diğer sektörleri geliştiren ve istihdama katkısını olan stratejik bir sektördür. İnşaat sektörü, konut yapımı, altyapı inşaatları, ticari yapıların inşası, endüstriyel yapılar gibi pek çok alanda faaliyet göstererek kamu ve özel sektör yatırımlarının büyük bir çoğunluğunu kapsamaktadır. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde artan kentleşme oranları, yeni nüfus dinamiklerinin oluşması, devasa projelerin hayata geçmesi için değişen yapılaşmalar gibi pek çok unsur inşaat sektörüne destek sağlayan başlıca etkenlerden oluşmaktadır. Ekonomik hacmi geniş olan inşaat sektörü, vergi mevzuatı açısından özel olarak incelenmesi gereken bir sektördür. Üretim süreçleri karmaşık olan pek çok vergiyi kapsamına alan bu sektör, kayıt dışı işlemlere açıktır. Dolayısıyla sektöre yönelik farklı vergi uygulamalarını kapsayan detaylı vergi düzenlemeleri yer almaktadır. İnşaat işlerinin niteliği dikkate alınarak farklı vergi düzenlemeleri geliştirilmiştir. Karışık vergi düzenlemelerinin anlaşılması zor olması sebebiyle uygulamada çeşitli sorunlara yol açmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

İNŞAAT KAVRAMI VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

TÜİK inşaat sektörü sınıflandırmasını bina ve bina dışı sınıflandırma olarak yapmaktadır. Bu sınıflandırma genel anlamı ile konut ve altyapı inşaat türleri olarak değerlendirilir. Yapı sektörü olarak da adlandırdığımız bu sektörde yapılan hizmetler kentsel dönüşüm çalışmaları, taş yapı inşaatları, ahşap malzeme inşaatı, restorasyon çalışmaları, ticari tesis inşaatı, hizmet binası ve otel inşaatı, hafif çelik yapı inşaatı ve depo inşaatı, yol, park, baraj, köprü gibi pek çok yapı türü olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat sektörü çok çeşitli yapı türlerinden oluşmaktadır. Bu yapı türleri genel olarak kullanım amacına göre ve fonksiyonlarına göre gruplandırılabilir. İnşaat sektörü alt başlıklarda konut sektörü ve altyapı sektörü olarak ele alınacaktır.

1.1. KONUT SEKTÖRÜ

Türkiye’de inşaat sektörünün büyük bir çoğunluğu konut sektöründen oluşmaktadır. Konut sektörü, sebep olduğu istihdam ve ürettiği değer açısından ekonomik olarak büyük etkiye sahiptir. Konut, bireyin kendisi ve aile yaşantısı için hem barınma hem de mahremiyet açısından koruma altına alındığı yapılardır. Ülkemizde konut sektöründe üretim kurum ve şirketler aracılığı

ile kamu sektörü ve özel sektör olarak ikiye ayrılmıştır. Konut üretimi, apartman ve ev özellikli olarak çok katlı toplu konut şeklinde binalar ve tek katlı kişiye özel bina şeklinde gerçekleşir (Bayrak ve Telatar, 2021).

Ülkemizde konut üretim sayılarını inceleyecek olursak 2020 yılında pandemi sebebiyle özel alan ihtiyacı artış gösterdiği için konut üretiminde artış yaşanmış ve TÜİK verilerine göre konut satış istatistiklerinde %11,2 oranında artış yaşanmıştır. 2021 yılında yine TÜİK verilerine göre bir önceki yıla göre %0,5 şeklinde azalma gözlemlenmiştir. 2022 yılında bu oran %0,4 azalmış ve 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı TÜİK verilerini incelediğimizde konut satışları büyük bir azalma göstererek %17,5 azaldı. 2024 yılı Ağustos ayına kadar olan veriler incelendiğinde bir önceki yılın ocak-ağustos dönemine göre %1,1 artış göstermiştir (Türkiye İstatistik Kurumu, 2021-2024).

1.2. ALTYAPI SEKTÖRÜ

İnşaat sektöründe altyapı sektörü diğer konutların işlerliğini sağlayan ulaşım, iletişim, telekomünikasyon, fabrika ve işletmeler, doğal kaynakların kullanımı için kurulan yapılar, su ve kanalizasyon sistemleri, barajlar, santraller gibi pek çok yapıyı kapsamaktadır. Altyapı inşaatı ekonomide üretim ve gelişim

açısından büyük ölçüde faydalı etkiye sahiptir. Altyapı yatırımları zaman içinde sosyal yaşantı ve değişimlere göre yönlendirilip değişime uğrayabilir fakat bu yatırımlar genellikle bir kere kalıcı ve sağlam olması için uzun süreli yapırlar. Bu yatırımlar sosyal refah ve insan faydası dışında bir zorunluluk olarak üretilirler. Altyapı hizmetleri genellikle ülke mülkiyeti altında, ülke faydası için üretilen genellikle kamu sektöründe üretilen fakat özel sektör olarak da iki sektörde de üretimi gerçekleştirilen hizmetlerdir. Altyapı yatırımları ekonomi üzerinde dönemde gelir arttırıcı etkiye sahiptirler (Bayrak ve Telatar, 2021). Altyapı kavramı ulaştırma işlemleri, enerji üretmek ve dağıtmak amacıyla kullanım, eğitim, sağlık gibi temel ihtiyaçlara ulaşım kaynağı gibi pek çok konuda ekonominin temelini oluşturan, üretim imkânlarında ulaştırma ve geliştirmeyi sağlayan sektör koludur (Balcı, 1983).

1.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KAMU- ÖZEL AYRIMI

Kamu inşaat sektöründe üretim devlet tarafından sağlanmakta ve yönetilmektedir. Devlet ağır altyapı hizmetlerini yerine getirirken özel sektörün çözemediği konut ihtiyacı problemine de çözüm olabilmektedir. Köyden kente göçün etkisiyle daha fazla etkisi hissedilen konut yetersizliği devlet müdahalesini gerekli kılmıştır. Konut politikasında düzenleme

araçları olarak pek çok yöntem ele alınsa da mali, hukuki ve teknik araçlar üç ana başlık olarak değerlendirilmektedir. Devlet kamu konut sektörü olarak vergilerle sektöre yön verebilir, bizzat kendisi konut üretebilir ve konut üreticilerine devlet bütçesinden katkı sağlayabilir (Ulusoy, 2023).

Kamu Konut Düzenleme Araçları

Hukuki Araçlar

- Kira denetimi
- Kat iyeliği
- Teknik kullanım araçları
- Belirli tiplerde konut
- Kat standartları
- Yapım malzemeleri
- Yapım yöntemler

Mali Araçlar

- Mortgage: taşınmaz rehni (ipotek)
- Kredi
- Vergi
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları
- Kamu yatırımları (Ulusoy, 2023).

Cumhuriyetin ilk yılından itibaren kamu sektörü büyük yatırımların yapılmasına zemin oluşturmuştur. Özel sektörün elindeki sermayenin yetersiz olması nedeniyle kamu sektörünün öncülüğünde devlet ekonomik kalkınmaya katkı sağlayacak büyük fabrikalar kurmuştur. 1950'li yıllardan sonra nüfusun çalışma isteği endüstriyel faaliyetlerin gelişmesine yol açmıştır. 1970'li yıllarda özel sektör yatırımları ön plana çıkmıştır. İnşaat sektöründeki kamu yatırımları, ilk dönemlerde büyük sanayi tesislerinin inşa edilmesinde ve Türkiye'nin artan nüfusunun ihtiyaçlarının karşılanması için gereken altyapı ve konut ihtiyaçlarının karşılanmasında büyük rol oynamıştır. İlerleyen dönemlerde gelişmiş ülkelerin öncelik verdiği kamu-özel sektör iş birliği hayata geçirilmiştir (Bilgin, 2023)

İnşaat sektöründe yapı malzemeleri, cam, boya, demir-çelik, çimento, kum, kil, kireç, seramik, ahşap gibi pek çok ürün olarak tanımlanabilir. Bu malzemelerden bazılarına yönelik yatırım teşvikleri bulunmaktadır. Yatırım teşvik belgesinde bulunan destek unsurlarına göre bu teşvik destekleri bölgesel olarak farklılık göstermektedir. Bölgesel olarak 1, 2, 3, 4, 5, 6 şeklinde numaralandırılarak ayrılan bu bölgelerde teşvik verilecek yapı malzemeleri şu şekildedir:

- Düz cam imalatı

- Düz cam imalatında şekillendirme ve işlenmesi
- Çukur cam imalatı
- Teknik ve diğer cam eşyalar ve imatları,
- Seramik ev eşyası ve süs eşyası
- Yalıtım malzemelerinin imalatı
- Çimento, alçı, kireç, hazır beton imalatı
- Taş şekillendirilmesi, kesilmesi ve imalatı
- Kiremit, briket, tuğla ve yapı malzemeleri imalatı
- Metalik olmayan ürünlerin imalatı

Sektörde şehirlerin bölgesel olarak ayırım yapılarak gruplandırılması ve bu gruplandırmaya göre yatırım yapılması uygun görülmüştür.

1. Bölge: Ankara, Antalya, Bursa, Eskişehir, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Muğla, Tekirdağ
2. Bölge: Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bolu, Çanakkale, Denizli, Edirne, Isparta, Karabük, Kayseri, Kırklareli, Konya, Manisa, Sakarya, Yalova
3. Bölge: Adana, Burdur, Düzce, Gaziantep, Karaman, Kırıkkale, Kütahya, Mersin, Samsun, Trabzon, Rize, Uşak, Zonguldak
4. Bölge: Afyonkarahisar, Aksaray, Amasya, Artvin,

Bartın, Çorum, Elazığ, Erzincan, Hatay, Kastamonu, Kırşehir, Malatya, Nevşehir, Sivas

5. Bölge: Bayburt, Çankırı, Erzurum, Giresun, Gümüşhane, Kahramanmaraş, Kilis, Niğde, Ordu, Osmaniye, Sinop, Tokay, Tunceli, Yozgat

6. Bölge: Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bingöl, Bitlis, Diyarbakır, Hakkari, Iğdır, Kars, Mardin, Muş, Siirt, Şanlıurfa, Şırnak, Van (ODS Danışmanlık, 2024).

Özel inşaat sektöründe söz konusu olan bina ve bina dışı yapılar, özel uzmanlık kapsamına giren yapılardan oluşmaktadır. Sektörde esas alınan öncelik bu işi üstlenmiş olan firmaların yap-sat modellemesi çerçevesinde üretime dayalı olarak yapılan ve kar beklentisi olan işlerden oluşur. Bu işler bina kapsamında olabildiği gibi bina dışı işlerden de oluşabilmektedir. Örneğin bir kişinin arsası üzerine yapı üretilerek olabileceği gibi kendi nam ve hesabına satın alınan arsalar üzerinde yapı oluşturarak da bu üretim gerçekleştirilebilir. Bina dışı işler için sektördeki özel inşaat firmalarının üretmiş olduğu demiryolu, otobanlar, liman, park gibi pek çok alandan oluşabilmektedir (Kaya vd., 2017).

Özel inşaat işlerinde yapım amacına bakılmaksızın, kişinin kendi kar etmesi gözetilerek nam ve hesabına yapılan kiralama,

satma ya da yatırım amacıyla yapılan, kamusal destek içermeyen inşaat işleri ele alınmaktadır. Özel inşaat işleri, kat karşılığı inşaat işleri, hasılat paylaşımı şeklinde inşaat işleri ve taahhüt şeklindeki inşaat işleri olarak yapılabilir. Taahhüt şeklinde yapılan inşaat işleri, başladığı yılda bitimi beklenen inşaatlar ya da yıllara yaygın inşaatlar şeklinde ikiye ayrılır ve kişinin kendi nam ve hesabına değil de başkasının nam ve hesabına yapılan işlerden oluşmaktadır. Ayrıca taahhüt şeklinde yapılan inşaatlar vergilendirme açısından da farklılık göstermektedir (Pamuk, 2017).

Özel inşaat işleri, herhangi bir kişi veya kurumun kendi fayda durumu göz önünde bulundurularak satmak ya da ikamet etmek maksadı ile üretilen inşaat işlerinden oluşmaktadır. Özel inşaat işleri kişinin şahsı adına üretilip içinde ikamet edeceği bir yapının yanı sıra, farklı bir kişi ya da kurum tarafından üretilip kat karşılığı fayda sağlanarak da kullanıma sunulabilir.

Yıllara yaygın inşaat işleri ile özel inşaat işlerini birbirinden ayıran özellik, özel inşaat işlerinin yapımında herhangi bir taahhüt şartı bulunmamasıdır. Özel inşaat işi yapan kişi ve işletmeler, yapmış oldukları bina, konut, iş yer gibi inşaatların pazarlama ve satışını kendi nam ve hesabına yaparlar. Özel inşaat işlerinde yapılar ilk olarak arsanın temini ile başlar. Arsanın

temini arsanın satın alınması ve arsanın kat karşılığı temin edilmesi olarak iki şekilde gerçekleşir, ilk olarak arsanın satın alınması, inşaatı üstlenecek olan firmanın ya da kişinin kendisinin finansman sağlayarak arsayı satın alması şeklinde gerçekleşmektedir. İkinci olarak arsanın kat karşılığı temin edilmesi ise başka bir üçüncü şahıssa ait olan arsa için sözleşme imzalanması şeklinde, arsada yapılacak olan binadan üçüncü kişiye bazı bölümlerin verilmesi suretiyle temin edilmesidir (Çatıkkaş ve Şuekinici, 2012).

Yap-sat inşaat sektöründe üretilen inşaat faaliyeti yapım aşamasından sonra pazarlanmak suretiyle üretildiği için, üretim sonucu kaynaklanan firmanın kar-zarar durumu satış gerçekleştikten sonra belirlenmektedir. Bu sebeple yap-sat inşaat sektöründe üretilen yapılar kar etmek ya da kişisel ihtiyaçlara göre barınma amacı olarak iki şekilde gerçekleşmektedir. Bunlar; üretilip satılmak amacı ile tasarlanan yapılardan oluşan işyeri, konut üretimi. Bir diğer yapı türü de kişinin kendi nam ve hesabına üretmesiyle oluşan kendi çıkarları doğrultusunda barınma amaçlı üretilen, pazarlama amacı bulunmayan yapılardır (Pehlivan ve Kizir, 2020).

1.3.1. Taahhüt Şeklinde Uygulanan İnşaat Faaliyetleri

Taahhüt niteliği taşıyan inşaat işleri, daha önceden belirlenmiş olan ve sonucunda istenilen, tasarlanan ürünü üretmek üzere anlaşma yapılan, üretilecek olan yapının fiyatının ve süresinin daha önceden belirlenmiş olup üretimi yüklenen firmanın tüketicinin istediği yapıyı temin etmek üzere taahhüt ettiği, hastane, barınma amacı güden konut, işyeri gibi yapılardan oluşmaktadır (Akın, 2010).

Taahhüt şeklinde üretim sözü verilen yapılarda, üretimi yapılması için gerçekleşmesi zorunlu olan koşullar vardır. Bu koşullar öncelikle üretim için gerekli olan yapının ilk olarak mal sahibi tarafından talep edilmesi ve bu talep edilen yapının tüketici istekleri gözetilerek belli bir ücret karşılığında yüklenici firma ya da kişi tarafından tasarlanıp müşteriye sunulmasıdır (Atay, 2021).

Taahhüt niteliği taşıyan inşaat işleri üretilecek konut türünde zaman, yapı, şekil ve büyüklüğüne göre üretim süresinde farklılıklar görülmektedir. Taahhüt niteliği taşıyan inşaat işleri süresinden kaynaklanan vergilendirme farklılıklarından dolayı iki şekilde incelenmektedir. Bu iki durum yıllara sari inşaat işleri ve yıllara sari olmayan inşaat işleri olarak ayrılmaktadır (Akın, 2010).

1.3.2. Yıllara Sari İnşaat İşleri

Yıllara sari inşaat ve onarım işlerinde karşılıklı olarak kurulan bir sözleşme karşılığında, üretici firma ve ürünü talep eden kişinin karşılıklı çıkarları doğrultusunda ve üretilmek suretiyle taahhüt edilen işin belli bir ücret karşılığında ve belli bir zaman içerisinde üretilip tüketicinin çıkarları doğrultusunda sunulacak olan yapılardan oluşmaktadır (Soslu, 2015).

Gelir vergisi kanununda söz konusu olan inşaat işlerinin vergilendirilmesi konusu, Gelir Vergisi Kanunu madde 42’de yıllara sari inşaat ve onarım işlerinin, birden fazla takvim yılına yayılı olması durumunda üretilecek olan yapının kar ve zarar durumunun işin tamamen bitmiş olduğu yıl hesaplanması gerektiği ve yapıdan elde edilecek gelirin tamamının işin bittiği yıl elde edilmiş gibi görüneceğini, maddeye göre yıllara sari inşaat ve onarım işlerinde elde edilecek hasılat ve düşülecek giderlerin ayrı bir defterde ya da aynı defterde tutulmuş olması halinde farklı sayfalarda düzenlenmesi gerektiğini, vergilendirme döneminin ise işin tamamlanması ile birlikte beyan edilmesi tarihinden itibaren takip eden yılın mart ayını yirmi beşinci günü akşamına kadar teslim edilmesi gerektiği belirtilmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 1961, s. md. 42).

Yukarıda incelendiği üzere yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde, üretimi gerçekleştirilmek istenen yapının birden fazla takvim yılına sirayet etmiş olması ve bu takvim yılı içinde taahhüt edildiği üzere teslim edilmesi gerekmektedir. GVK 42 kapsamında da incelenmiş olduğu gibi üretilecek olan yapının vergilendirme aşaması inşaatın bitimi ile ortaya çıkmaktadır. Yıllara yayılı inşaat işleri incelendiği üzere iki taraflı sözleşme kapsamında oluşturularak üretici firma ve tüketici arasında belli bir ücret karşılığında, birden fazla yıla yayılı olarak gerçekleşen işler olarak gerçekleşmektedir.

1.3.3. Yıllara Sari Olmayan İnşaat İşleri

Taahhüt niteliğinde inşaat türleri kapsamına giren ve yıllara yayılı olmayan, tek bir takvim yılı içerisinde inşasına başlanmış ve bitirilmiş olan işlerden oluşan inşaat faaliyetine yıllara yayılı olmayan inşaat faaliyetleri denilmektedir. Bu tür inşaatlar, işin başladığı takvim yılı içerisinde işin tamamlanması ile birlikte vergilendirme açısından yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerine göre farklılık göstermektedir. Bu farklılığı oluşturan en önemli etken inşaat işinin yapımına başlandığı takvim yılı içerisinde tamamlanmış olmasından doğan farklılıktır. Dolayısıyla yıllara yaygın olmayan inşaat işleri vergilendirme dönemi açısından özel vergilendirme dönemi kapsamına girmemektedir (Akın, 2010).

1.3.4. İnşaat Sektöründe Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları

Kamu-özel ortaklık sektörü herhangi bir kamu kuruluşunun, ortak çıkarlar göz önünde bulunarak finansman, proje, uzmanlık gerektiren projeler için kurulan ortaklık türüdür. Bu ortaklık türünde herhangi bir kamu projesinin inşaatı için özel sektörle ortaklık kurularak, projenin finansmanının özel sektör tarafından üstlenilmesi, yapılacak olan projenin olası risklerinin ortak yüklenici kapsamında olması, kamu yararına yapılan işlerden oluşması dikkate alınmaktadır. Bu ortaklık projeleri genellikle altyapı projelerinden oluşmakla beraber farklılık göstererek sağlık ve eğitim gibi alanlarda da görülmektedir (Hanzade, 2004).

Kamu ve özel sektör işbirliğinde, sektörün ortaya çıkışı ve ortaklık kurulması aşaması ilk olarak 1980’li yıllara dayanmaktadır. 1970’li yıllarda ortaya çıkan ve etkisi 1980’li yıllara kadar süren petrol krizinin sebep olduğu ekonomik daralmalarla birlikte ilk olarak İngiltere ve Fransa’da ortaya çıkan yap-işlet-devret modeli ülkemizde 1994’lü yıllardan itibaren etkisini göstermeye başlamıştır. Ülkemizde 1994 yılında yaygınlaşan ve köprü, yol, liman gibi pek çok sektörde etkisini gösteren yap-işlet-devret modeli kamu-özel ortaklıkları kurularak

farklı bir boyut kazanmıştır. Bu sebeple yapmak ve daha sonra kiralamak gibi farklı türlerde üretimler oluşmuştur (SBB, 2012).

1.3.5. Sosyal Konut Kavramı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

1760-1830 yılları arasında İngiltere’de ortaya çıkan sanayi devrimi, küresel çapta etkilere sebep olmuştur. Endüstri devrimi olarak da bilinen sanayi devriminde el emeği ile gerçekleşen üretim yöntemi geride kalmış, insan gücünden makine gücüne geçiş dönemi başlamış ve giderek tüm dünyaya yayılmıştır. Çağın gerektirdiği bu yenileşme ile birlikte makine gücü kullanımının artmasından dolayı tarımsal üretime olan talep azalmış ve insanoğlu sanayi üretiminin fazla olduğu bölgelere, köyden kente göç etmeye başlamıştır (Akalin, 2016).

Sanayi devriminin etkisiyle insanların sanayi üretiminin yoğun olduğu şehirlere yerleşme isteği sonucu yaşanan göçler, şehirlerde konut yetersizliği sorununa yol açmış ve konut ihtiyacı giderek artmıştır. Artan konut ihtiyacı halkın barınma için güvenli olmayan alanları tercih etmesi, düzensiz yerleşim alanları oluşması gibi sorunlara yol açmıştır. Sanayi devriminden sonra yaşanan konut yetersizliğine çözüm olarak adım atan ve ülkelerden biri İngiltere’dir. İngiltere’de yapılan çalışmalar ilk büyük sosyal konut çalışması olarak gerçekleşmiş ve diğer

Avrupa ülkeleri de sosyal konut üretimi konusunda çalışmalara başlamışlardır. Sanayi devrimi ile birlikte oluşan sosyal konut üretimi 1. Dünya Savaşına kadar olan dönemde gelişim göstermeye devam etmiştir (Develi ve Erdem, 2023).

Sosyal konut üretimi sanayi devriminden başlayarak 19. yüzyıl sonundan, 20. yüzyıl sonuna kadar durağan ve düşük yoğunluklu olarak ilerleme kaydetmiş fakat 20. yüzyıl sonrasında 1. Dünya savaşı sırasında halkın sağlıksız koşullarda sokakta kalması, savaş sebebiyle yaşanan göçler, insanların kötü çevre koşulları arasında yaşam mücadelesi vermesi sonucunda konut ihtiyacı artmış ve sonuç olarak 1. Dünya Savaşı sonrasında ihtiyaçlar doğrultusunda konut üretimi ivme kazanmış ve günümüzdeki kadar gelişmiş sosyal konut üretimi olmasa da maddi ve diğer her açıdan zayıf kalan halk için sosyal konut üretimine başlanmıştır. 1.Dünya Savaşı sonrasında konut ihtiyacı etkisi büyüyerek devam etmiştir. Savaş sonrasında yaşanan açlık, yoksulluk, evsizlik gibi pek çok temel ihtiyaçlar artış göstermiş ve yaşam koşulları zorlaşmıştır. Bunlara bağlı olarak savaş sonrasında yaşanan evsizlik ihtiyacını gidermek amacı ile sosyal konut alanında dönemin şartları göz önünde tutularak çalışmalar başlamış ve bu çalışmaların finansmanı sivil toplum örgütleri ve

yerel yönetimlerin birlikte çalışma sürdürmesiyle sağlanmaya çalışılmıştır (Tatal ve Koç, 2023).

Savaş sonrasında yaşanan ekonomik olumsuzluklardan ve yaşanan savaş yıkımlarından her ülke aynı şekilde etkilenmemiştir. Bazı ülkelerden biri olan Amerika savaş sırasında ekonomik olarak diğer ülkeler gibi etkilenmemiş ve konu sektöründe sosyal konut üretimine giriş yapmamıştır. Amerika, diğer ülkelerin aksine savaşa sonradan dâhil olmuş ve savaş sebebiyle en az hasar alan ülkelerden biri olmuştur. Savaş sırasında halk için yoksulluğun ve barınma sorununun önemli derecede ihtiyaçlar arasında olmaması sosyal konut sektörüne girişini de geciktirmiştir. Savaş sonrasında Amerika ekonomisi konut sıkıntısı yaşamasa da savaştan sonraki yıllarda, 1929 yılında Büyük Buhran olarak adlandırılan bir kriz yaşamış ve ABD konut sektörü bu krizden olumsuz etkilenmiştir. Bütün bunların sonucunda Amerika krizden olumsuz etkilenen konut sektörünü kontrol altında tutabilmek için Amerikan Konut Yasasını oluşturmuştur (Develi ve Erdem, 2023).

1. Dünya Savaşı sonrasında zaten gelişmemiş olan ülkelerin yanında gelişmiş ülkelerin de ekonomileri durağan dönemler yaşamış ve ulusal çapta zayıf düşen ekonomiler toparlanma sürecine girmişlerdir. Toparlanma sürecinden 2. Dünya Savaşına

kadar olan dönemde sosyal konut üretimi gelir durumu düşük, ekonomik güzü zayıf olan kesimler için üretilmeye devam etmiş ve yukarıda da bahsedildiği üzere bu üretim devlet tarafından karşılanmaya çalışılmıştır. 11 Kasım 1918 yılında 1. Dünya Savaşı'nın bitmesinin ardından savaşın yıkıcı etkileri net bir şekilde görülmekteydi. Değişen düzende pek çok insan yaşamını yitirmiş, pek çok insan da evinden yuvasından mahrum bırakılmış, aç ve evsiz kalarak zor koşullar yaşamıştır. Savaş sonrası dönemden 2. Dünya Savaşına kadar olan dönemde konut sorunu daha belirgin bir önem kazanmıştır. Bu süreçte konut sorununun giderilmesi için kamu kurumları duruma müdahale etmek zorunda kalmıştır (Keleş, 1966).

2. Dünya Savaşından sonra 1980'li yıllara gelene kadar gelişmiş ülkelerde sosyal konut kavramı büyük ilgi toplamış ve dönemin en gözde yapılaşması olan sosyal konutların üretimi büyük ölçüde artış göstermiştir. Gelişmiş ülkelerde daha önce hiç görülmemiş bir ilgi oluşmuş ve sosyal konut üretimi 1980'li yıllara kadar zirveye ulaşmıştır (Kunduracı, 2013).

Savaşın yıkıcı etkilerinden sonra ortaya çıkan ekonomik ve sosyal yaşantının yeniden eski haline dönebilmesi için devletin yapıcı etkisini kullanarak yeniden yapılanma sürecine el atması ve bu süreci en doğru şekilde yönetmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla İkinci Dünya savaşından sonra devletler ortaya çıkan yıkıcı tabloda yapıcı rolü üstlenerek halkın en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşılamak mecburiyetinde kalmıştır. Savaş öncesinde sadece çalışan ve belli bir statüde olan insanlar için konut üretimi önem arz ederken, savaş sonrasında bu durum değişmiş ve daha çok dar gelirli insanların barınma ihtiyacını karşılamak üzere konut üretimi girişimleri başlamıştır (Şiriner, 2016).

Türkiye’de ilk olarak sosyal konut kavramı 19. Yüzyılın sonlarına doğru ortaya çıkmıştır. Osmanlı döneminde 1918 yılında İstanbul’da çıkan ve büyük bir çevreyi etkisi altına alarak pek çok binanın hasar görmesine sebep olan Cibali yangını olarak bilinen yangın sonrasında pek çok binanın telef olması üzerine mağdur olan halk için inşa edilen Tayyare Apartmanları, dönemin bilinen ilk beton toplu konut yapılanmasına en önemli örnek olarak gösterilebilmektedir (Tutal ve Koç, 2023).

Yaşanan savaşlar, yangınlar, doğal afetler sonrasında küresel çapta yaygınlaşan toplu konut kavramı doğrultusunda Türkiye bu konuda gelişmeler yaşanmıştır. Ülkemizde konutlaşma sürecinde değişen yaşam koşulları ve kişisel ihtiyaçlar doğrultusunda pek çok farklı türde konutun ya da yapının inşaatına ihtiyaç duyulmuştur. Yaşanan ekonomik

krizler, savaşlar, işsizlik gibi sorunlar sebebiyle köyden kente göç etme hızlanmış ve dolayısıyla kentlerde barınma açısından sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Göç arttıkça kentlerde yeteriz konut sayıları ya da maddi imkânsızlıklar çarpık kentleşmelere, yanlış yapılanmalara ve gecekondulaşmaya neden olmuştur. Bu düzensiz yapılaşmalar hem insan sağlığı açısından tehdit oluşturmakta, hem de çarpık kentleşmeye sebep olarak düzensiz yapılanmalara, mülkiyet açısından düzensizliklere sebep olarak yetersiz alan sorununa yol açmaktadır. Sorunlara çözüm getirmek ve düzensiz yerleşim yapılanmalarının önüne geçmek ve vatandaşlara daha sağlıklı barınma alanları oluşturmak amacı ile konut politikaları üretilmektedir. Ülkemizde en çok kullanılan konut politikası Toplu Konut İdaresi Başkanlığının sunmuş olduğu TOKİ konutlarıdır. TOKİ konutları, düzensiz yapılanmaların aksine, belirli bir alan içerisinde çok katlı binalardan oluşarak barınma ihtiyacını karşılamak ve en doğru şekilde gerçekleştirmek üzere ortaya çıkan yapılardan oluşmaktadır. 1984 yılında ilk olarak Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlığına bağlı olarak Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi adı altında yeni bir kurum oluşturulmuştur. Bu kurum temel görev olarak sosyal konut üretimini hızlandırmayı ve daha modern hale getirmeyi hedeflemiş ve bu süreçte de daha büyük

ve gelişmiş finansman desteği toplayabilmek ve sektörde daha fazla faaliyet gösterebilmek için kurulmuştur (Eşkinat, 2012).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ülkemizde konut sorununu azaltmak amacı ile 1984 yılında kurulmuştur. Daha önceki dönemlerde Toplu Konut Ve Kamu Ortaklığı İdaresi adı ile bilinen TOKİ 1990 senesinde bugün kullandığımız adını almıştır. 1980’li yıllardan itibaren başlayan artan nüfus oranı ve kentleşme talebi sonrasında barınma ihtiyacını giderebilmek amacı ile Toplu Konut fonu kapsamında maliyetlerin karşılanması için finansman toplamak üzere faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu fon kapsamında konut üretimini desteklemek ve hızlandırmak için mali bir araç olarak kullanılmıştır. Bu fon daha sonra 2001 yılında kaldırılmıştır (Ulusoy, 2020).

TOKİ kuruluşunun temel amacı dar gelirli ailelere konut sağlamak ve inşaat alanında düzenli ve modern bir yapılaşma oluşturmaktır (Yılmaz, 2016). Ayrıca 1990 yılından sonra şehit ailesi yakınlarına faiz farkı olmadan konut kredisi teslimi uygulamaya girmiştir. Günümüzde TOKİ gelir kaynağı olarak, gayrimenkul satış ve kira gelirleri, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri ve bütçeden ayrılan ödenekler kullanılmaktadır (Eşkinat, 2012).

Toplu Konut İdaresinin 2985 Sayılı Kanun çerçevesinde tanımlanan görevleri;

- Altyapı ve konut projeleri geliştirmek ve üretmek
- Konut sektörü kapsamında şirket kurmak ya da kurulmuş olan şirketlere ortak olmak
- İnşaat sektöründe istihdam edenleri desteklemek ve inşaat sanayi sektörünü desteklemek
- Afet riski olan ve afete uğramış olan bölgelerde konut ve altyapı inşaatı sürecini üstlenmek
- Bakanlık kapsamı çerçevesinde yürütölen projeleri desteklemek
- Gelir getirisi olan projeleri desteklemek ve üretmek
- Menkul kıymet çıkarmak ve üretmek
- Konut kredisi desteği sağlamak ve sübvansiyonlarda bulunmak
- Yurt dışından ihtiyaç dahilinde kredi temin etmek
- Konut finansmanı kapsamında banka kuruluşları işe iş birliği sağlamak
- Gerektiği takdirde araştırma kapsamında olan projelerde dışarıdan destek sağlamak
- Kamu mevzuatında belirtilmiş olan görevleri ifa etmek (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2024).

TOKİ, yukarıda incelendiği üzere kamu ve kamu dışı kuruluşların desteği ile birlikte kamunun vatandaşlarının barınma ihtiyacını karşılamak üzere oluşturduğu ve desteklediği yapılardan oluşmaktadır. TOKİ, düşük bütçeli vatandaşların barınma ihtiyacını en iyi ve düzenli olarak, ödeme açısından vatandaşlara kolaylıklar sunarak, belirli bir plan ve proje kapsamında deprem ve doğal afete dayanıklı düzenli konutlaşmalardan meydana gelmektedir.

1.4. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KULLANILAN YAPI MALZEMELERİ VE TEKNOLOJİ TÜRLERİ

İnşaat sektöründe kullanılan malzemeler genellikle kaba yapı için kullanılan beton, ahşap, çimento, demir, çelik gibi ana yapı ve taşıyıcı malzemelerden oluşmaktadır. Günümüzde teknolojinin de bu sektöre giriş yapması ile birlikte farklı teknolojik destekler sektöre katkı sağlamaktadır.

Türkiye, inşaat malzemelerinde üretim ve ihracat konusunda küresel ölçekte öde gelen ülkeler arasında bulunmaktadır. Ülkemizde sahip olduğumuz sanayi altyapısı, üretim kapasitesi durumu ve bulunduğu coğrafi konum sayesinde, küresel çapta inşaat sektörüne önemli oranda katkı sağlamaktadır. Başlıca inşaat malzemelerinde, çimento, demir-çelik, plastik tabanlı ürünler, alüminyum esaslı yapı malzemeleri, seramik

ürünler, cam ürünleri, mermer ve mermerit ürünler, elektrik altyapı ürünleri ve kabloları, ısıtma ve soğutma sistem malzemeleri gibi pek çok üründe Türkiye'nin dış ticareti açısından önem arz etmektedir (Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı, 2020).

İnşaat sektörünün temel yapı taşlarından biri olan yapı malzemeleri, taşıyıcı sistemlerin güvenliğinden iç mekân konforuna, estetik öğelerden enerji verimliliğine kadar geniş bir yelpazede kritik roller üstlenmektedir. Çimento ve demir-çelik gibi yapısal malzemeler, betonarme sistemlerin dayanıklılığını ve bütünlüğünü sağlarken; alçı, seramik kaplama ürünleri, dekoratif boyalar ve duvar kâğıdı gibi yüzey malzemeleri, mimari mekânların fonksiyonel ve görsel niteliklerini belirlemektedir. Düz cam, doğal taş ve mermer gibi malzemeler, hem yapı kabuğunun estetik değerini artırmakta hem de ışık geçirgenliği ve ısı kontrolü gibi performans kriterlerine katkı sunmaktadır. Bunun yanı sıra, iklimlendirme sistemleri, mineral yün gibi yalıtım malzemeleri ve radyatörler, yapı içi ısıl konforun sağlanmasında ve enerji tüketiminin azaltılmasında önemli bileşenlerdir. Elektrik tesisatına ilişkin kablo, priz ve aydınlatma sistemleri gibi ekipmanlar ile sıhhi tesisat ürünleri, plastik esaslı yalıtımlı kablolar ve boru-bağlantı elemanları, yapının teknik

altyapısının güvenli ve verimli işlemesi açısından elzemdir. Ayrıca, ahşap ürünler, kilit-donanım sistemleri ve asansör gibi tamamlayıcı yapı elemanları, hem işlevsellik hem de kullanıcı güvenliği bağlamında yapının bütünsel performansına katkı sağlamaktadır. Dolayısıyla, yapı malzemeleri sektörü yalnızca inşaat sürecinin değil, aynı zamanda yapıların kullanım ömrü boyunca sürdürülebilirlik, güvenlik ve konfor düzeyinin belirlenmesinde merkezi bir rol üstlenmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜ GELİŞİMİ VE EKONOMİDEKİ YERİ

İnşaat sektörü, istihdam, yatırım, ekonomik büyüme, kentsel dönüşüm ve altyapı sağlama gibi çok sayıda etkenle ekonomik büyümeye doğrudan ve dolaylı olarak katkıda bulunmaktadır. Özellikle Türkiye gibi demografik büyüme, kentleşme ve deprem riski yüksek bir ülkede inşaat sektörü hem konut arzına hem de afet sonrası yeniden yapılanma sürecinde stratejik önem taşımaktadır. Bu bölümde sektörün büyüme ve istihdam verilerini, ekonomik etkileri, düzenleyici kanun, yönetmelik ve politika önerileri incelenecektir.

İnsanlık tarihi, geçmiş zamanlardan bulunduğumuz döneme uzanan süreç içerisinde pek çok yapı inşa etmiştir. En temel ihtiyaç olan barınma ihtiyacı, ulaşımı sağlamak için yol ve köprüler, sağlık, eğitim, ibadet etmek için yapılan alanlar gibi pek çok ihtiyacın sebep olduğu yapı ve inşa etmek kavramıyla insanoğlu tanışmıştır. İnşa etmek denildiği zaman akla ilk bina yapımı gibi demir, çelik, beton yapılaşmalar gelse de geçmişte daha az gelişmiş çağlarda tapınaklar, antik kentler, taş yapılar da inşa edilen yapılar arasına girebilir. Zamanla gelişen ve değişen sosyal yapı ve insan davranışları, barınacak ve sıcak ortam

sağlayacak, dış etkenlerden ve tehlikelerden koruyacak, sıcak bir yuva ve özel hayat ihtiyacını karşılayacak barınma alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Bu barınma ihtiyacı ilk olarak daha basit şekilde oluşan tek katlı yapılardan, tahta, kerpiç, taş gibi temel malzemelerden oluşmuş ve ilerleyen ve değişen koşullara uyarak yenilenmiştir. Çalışmada inşaat sektörünün tarihsel gelişimi ve alt başlıklarını, incelenecektir.

İnşaat kelimesinin sözlükteki karşılığı; “*Yapma işi; yapım*” ve “*Yapımı süren bina*” anlamına gelmektedir. İnşaat kelimesi sadece bina inşa etmek olarak algılanmamalıdır. Yeni çevre düzenlemeleri yapmak, yer altında ya da yer üstünde yapılan her türlü kazı çalışmaları, yapı çalışmaları, çevre düzenlemeleri gibi her türlü faaliyet inşaat işleri kapsamına girmektedir. İnşaat kavramı vergi kanunlarında açıklanmamıştır. Dolayısıyla bu kavramın tanımını yaparken farklı mevzuat ve kanunlardan faydalanarak açıklanacaktır. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5.maddesinde bina ve yapı kavramları tanımlanmıştır. Kanuna göre bina; Üstü örtülü, kendi başına kullanılabilen ve insanların içinde güvenle barınabileceği, eğlenme, dinlenme, bireylerin kişisel ihtiyaçlarını karşılayan, kişisel ibadet ve korunma alanı sağlayan alan şeklinde tanımlanmıştır. Yapı kavramı; her türlü çevre koşullarında, karada, suda, yer altı ve yer üstü fark

etmeksizin, üretilen ve kullanılan, yapı ve değişiklik kapsamına alınabilen ve uygulanan, tamir ve tadilat işleri uygulanabilen her türlü sabit, taşınmaz yapı birimleri olarak tanımlanmıştır (İmar Kanunu, 1985, md.5).

Ülkemizde inşaat sektörüne ilişkin ilk girişimler 1920’li yıllarda Cumhuriyet yönetim şekline geçişle birlikte Ankara’da oluşmuştur. O dönemde yaşanan zorluklardan kaynaklanan ulaşım sıkıntısı ve kaynak yetersizliği gibi olumsuzluklara rağmen dönemin yapısal ruhuna uygun olan yapılaşma çalışmaları başlamıştır. Bu yapılaşma çalışmalarında kullanılan malzemeler dönemin şartlarının bir getirisi olarak ahşap, kerpiç, taş gibi basit malzemelerden oluşmaktadır. Cumhuriyet döneminin başlamasıyla gelişen inşaat çalışmaları öncelikli olarak ulaşımı geliştirmek amacıyla yol ve alt yapı çalışmalarından oluşmaktadır. Ancak kalifiye eleman yetersizliği sebebiyle bu süreç ağırlıklı olarak yabancı firmaların rol almasına sebep olmuştur. 1920’lerden itibaren gelişen inşaat yolculuğu, 1960’lı yıllara kadar ulaşım şartlarını kolaylaştırmak ve yaşam koşullarını güzelleştirmek üzerine gelişim sağlamıştır. 1920’li ve 1960’lı yıllar arasında kurulan Devlet Su İşleri (DSİ) ve Türkiye Cumhuriyeti Karayolları Genel Müdürlüğü gibi kuruluşlar, inşaat sektörüne büyük oranda yatırım ve katkı sağlamıştır. Ülkemizde

değişen ve gelişen yaşam koşulları sebebi ile kentleşme oranı giderek artmıştır. Kentleşme oranının artmasının bir sonucu olarak inşaat sektörünün konut inşa etme süreci hız kazanmak zorunda kalmıştır. Kentleşmenin artış göstermesi ve köyden kente olan yoğun göçler sebebiyle konut inşasını hızlandırmak için dönem içinde var olan çok partili sistemden siyasilerin görüşleri alınarak 1958 yılında İmar İskân Bakanlığı kurulmuştur (Özsoy, 2016).

1960'lı yıllarda inşaat sektöründe yasadışı kentleşmenin artması sebebi ile çözüm yolları aranmaya başlanmış ve probleme çözüm olarak kooperatifleşme modeli ortaya çıkmıştır. Kooperatifleşme modelinin amacı uygun fiyata ve barınma ihtiyacının daha kolay olmasını sağlamaktır. İlerleyen süreçte 1965 ve sonrası dönemde gecekondü tipi konutlar giderek artmış ve sorunlar da buna bağlı olarak artmıştır. Sorunlara çözüm getirmek amacıyla kurumsallaşma sürecine girilmek istenmiş fakat başarı sağlanamamıştır (Beydemir, 2018).

1970'li yıllardan itibaren Türkiye'de inşaat sektörü özel sektöre doğru kaymaya başlamış ve buna bağlı olarak sektör yurt içinde olduğu gibi yurt dışında da faaliyet göstermeye başlamıştır. 1974 yılında Türkiye ve Libya arasında imzalanan İşgücü Anlaşması sayesinde Türk müteahhitler konsorsiyum adı altında

Libya’da inşaat üzerine çeşitli şirketler kurmuştur (Tunç, 2011). 1980 sonrasında kooperatifler konut üretiminde lider konumuna gelmiştir. Bu dönemde gecekondulaşma kavramı tek katlı ya da az katlı olmaktan çıkarak çok katlı yapılaşmaya dönüşmüştür. Kooperatiflerin bu derece üretimde pay edinmesinin en önemli sebebi o dönemde Toplu Konut İdaresi’nin kooperatifler için sunmuş olduğu kredilerdir. Bu dönemde Toplu Konut İdaresi’nin ve Emlak Bankası’nın vermiş olduğu destekler sebebiyle kooperatiflerin kentleşmiş konut üretimi artık kent içinde sınırlı kalmayarak yeni arsalar alarak ve yeni konutlar üreterek kent dışına çıkmaya başlamıştır (Engin, 2007).

1984 yılında dönemin Cumhurbaşkanı talimatı ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bununla birlikte Toplu Konut Ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. İlerleyen yıllarda kurumda mevzuatta yaşanan sorunlar sebebiyle kurum faaliyetleri yetersiz konuma gelmiştir. 1990 yılına gelindiğinde çıkarılan 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile birlikte kurum kollara ayrılmış ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ve Kamu Ortaklığı İdaresi şeklinde iki ayrı idare olarak düzenlenmiştir (Beydemir, 2018).

1999 yılında 7,4 büyüklüğünde meydana gelen Marmara depremi ile birlikte çok fazla insan hayatını kaybetmiş ve

ekonomide büyük çaplı hasar yaşanmıştır. Meydana gelen bu yıkıcı depremde resmi kayıtlarda 18.373 kişinin hayatını kaybettiği belirtilmiştir. Marmara depreminde çok fazla işyeri yıkılmış, evler yıkılmış ve hasar görmüştür. Kayıtlara göre toplamda 328.113 ev ve işyeri yıkılmış ya da kullanılamayacak hale gelmiştir (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği).

1999 depreminde 7 il (Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bursa, Bolu, Eskişehir ve İstanbul) büyük ölçüde etkilenmiş ve bu illerde ağır hasarlar meydana gelmiştir. Depremin etkilediği iller konumu ve gelişmişlik düzeyi ile alakalı olarak sanayileşme oranı yüksek olan illerdir. Bundan dolayı deprem sonrasında yaşanan can kayıpları ve alınan ağır hasarların yanı sıra ekonomik etkileri de olumsuz yönde olmuştur.

Marmara Depreminde meydana gelen ağır kayıplardan sonra mali anlamda da olumsuzluklar yaşanmıştır. Deprem sonrasında oluşan yıkımlar sonucunda sermaye kayıpları yaşanmış, depremin özellikle üretim bölgesini etkilemesi ile birlikte de üretim duraksamıştır. Bu sebeplerden dolayı ek olarak kamu harcamaları gerekli hale gelmiş ve bu gereksinim uygulanan vergilerle telafi edilmeye çalışılmıştır. Yaşanan yıkımın ekonomik etkilerinin ağır olması sebebiyle yaşanan finansal sıkıntı tam olarak önlenememiş ve depremin maliyeti

toplamda 5.570 milyar dolar olarak kendini göstermiştir (Akar, 2013).

2000’li yıllarda yaşanan sıkıntılar sonrasında inşaat sektöründe yapı malzemelerine olan talep azalmış ve sektör yurt içi satışlarda yaşanan düşüşler sebebi ile yurt dışı satışlara geçmek zorunda kalmıştır. Toparlanma sürecine giriş yapan sektör 2008 Mortgage krizi yaşanana kadar genişlemeye devam etmiştir. 2008 yılında ABD’de yaşanan küresel krizin etkileri sebebi ile inşaat sektörü daralma dönemine girmiştir. Krizden sonra 2009-2010 yıllarında toparlanma evresine giren inşaat sektörü 2011 yılında diğer yıllara göre %20 oranında bir artış sağlayarak 19,7 milyar dolarlık büyüme yakalamıştır (Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, 2012).

2012 yılına kadar pek çok olay ile etkilenen inşaat sektörü 2012 yılından sonra genişlemeye devam etmiştir. Ülkemiz 2012 yılından sonra sektörde büyük oranda yükselişe geçmiştir ve 2014 yılında Dünya İnşaat Malzemeleri İhraç Eden Ülkeler listesinde 21,2 milyar dolarlık bir rakamla 10. sırada yer almıştır. 2013 yılında inşaat sektörü ilk çeyrek dönemde 5,9 büyüme oranı yakalamıştır. İnşaat sektörünün büyük bir kısmı konut sektöründen oluşmaktadır ve dolayısıyla konut satışının sektörün ekonomik boyutunda etkisi yüksektir. 2013 yılı TÜİK verilerine

göre konut satışı yükselmiş fakat beraberinde konut fiyatları da yükselmiştir (Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, 2013).

2012 yılından sonra yükselişe geçen inşaat sektörü daha sonraki yıllarda da aynı şekilde yükselmeye devam etmiştir. 2023 yılı verilerine bakacak olursak inşaat malzemesi sanayi üretiminde bir önceki yıla göre %8,7 oranında bir büyüme yakalamıştır. Sektörde 2023 yılında genel ülke ekonomisinde büyüme etkisi yarattığı ve aynı şekilde İMSAD verilerine göre 2024 yılında bu büyüme etkisinin devam etmesi ve bu oranın genel ekonomide %4 daha fazla artış göstermesi beklenmektedir. 2023 yılında sektörde alınan yapı ruhsatları ve izinleri artmıştır (Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, 2024).

2.1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GAYRİSAFİ YURTIÇİ HÂSILA İÇİNDEKİ YERİ

İnşaat sektörü hem özel sektörün ve kamu kesiminin üretimde olduğu pek çok alanda istihdam sağlayan bir sektördür. Sektör sadece inşaatla yapımı ile sınırlı kalmayarak bunların yapı malzemelerini oluşturan alanlarla ve bağlantılı olduğu diğer pek çok çalışma alanında istihdam sağlayarak ekonomik üretime katkı sağlamaktadır.

İnşaat sektörünün kapsamında köprü, baraj, yol, hastane, eğitim kurumları, yollar, resmi yapılar gibi yapılar sektörde çok üretim çeşitliliğini göstermektedir. İnşaat sektörü 200’den fazla alt sektörlerle ilişkisi bulunmasından dolayı genel ekonomiyi büyük oranda etkilemektedir. İstihdam ve üretim açısından büyük getiri sağlaması sebebiyle inşaat sektörünün ekonomiye büyük etki sağladığı bilinmektedir (Genç, 2021).

Gayrisafi yurtiçi hâsıla (GSYH) belirli bir zaman dilimi içinde (üç ay veya bir yıl gibi bir dönemde)üretilen bütün nihai malların piyasa fiyatları toplam değeridir (Usanmaz,2022). Yani GSYH kavramı bir ülkedeki büyüme oranının hesaplanabilmesi ve açıklanabilmesi için dikkat edilmesi gereken önemli bir kavramdır. İnşaat sektörü de pek çok sektörle ilişkili olmasından dolayı nihai üretim oranı fazla olduğu için ekonomik büyümede etkin rol oynamaktadır.

İnşaat sektöründe GSYH içindeki payı yıllar itibariyle Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre;

- 2021 yılı inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %0,9 oranında daralma eğilimi göstermiştir.
- 2022 yılı inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,4 oranında daralma eğilimi göstermiştir.

- 2023 yılı inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %7,8 oranında büyüme eğilimi göstermiştir.
- 2024 yılı inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %9,2 oranında büyüme eğilimi göstermiştir.
- 2025 yılı inşaat sektörünün GSYH içindeki payını inceleyecek olduğumuzda yıl henüz tamamlanmadığı için 2025 yılının ilk çeyreği dikkate alınarak bu oran %7,3 oranında büyüme eğilimi göstermiştir.

Tablo 2.1: İnşaat Sektörünün Yıllara Dayalı GSYH İçindeki Payı (2021-2025)

YIL	GSYH İÇİNDE BÜYÜME-KÜÇÜLME ORANI %
2021	%0,9 oranında daralma eğilimi göstermiştir
2022	%8,4 oranında daralma eğilimi göstermiştir
2023	%7,8 oranında büyüme eğilimi göstermiştir.
2024	%9,2 oranında büyüme eğilimi göstermiştir
2025	%7,3 oranında büyüme eğilimi göstermiştir

Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu verileri incelenerek hazırlanmıştır.)

2.2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN YILLAR İÇİNDEKİ EKONOMİK GELİŞİMİ VE İSTİHDAM ORANLARI

Türkiye’de inşaat sektörü 1990’lı yıllardan itibaren oluşarak 2000’li yıllardan itibaren de gelişim göstererek ekonomik gelişimde önemli ölçüde faaliyet gösteren alanlardan

birisi haline gelmiştir. Sektör özellikle 2000’li yıllardan itibaren kentlerde görülen artan yapılaşma alanları sayesinde pek çok kişiye istihdam sağlamış ve ekonomiye büyük ölçüde olumlu gelişmeler katmıştır (Bahar ve Avcı, 2023).

İnşaat sektörü ülkemizde ekonomik büyüme ve yapısal gelişim açısından önemli bir konumda yer almaktadır. Sektör, istihdam açısından geniş kitlelere gelir sağlayarak kritik bir önem arz etmektedir. TÜİK 2024 yılı verileri incelendiğinde inşaat sektörünün istihdam oranları 2,16 milyon olarak hesaplanmış olup, bu sayı toplam ülke istihdam seviyesinin %6,6 oranında büyük bir orana tekabül etmektedir. Dolayısıyla sektör ülkemizde istihdam açısından büyük öneme sahiptir (Türkiye İstatistik Kurumu, TÜİK, 2025).

İnşaat sektörü ustalaşmış kalifiye işçilere ve uzmanlaşma gerektirmeyen birçok işçiye istihdam sağlayan ekonomide sürdürülebilir bir etki yaratan bir etkiye sahiptir. İnşaat sektöründe mevsimsel geçişler nedeniyle dönemsel olarak bazı dalgalanmalar yaşansa da genel olarak istihdamı destekleyen ve sürdüren bir düzen öne çıkmaktadır. Özellikle kamuya bağlı sürdürülen altyapı ve kentsel dönüşüm çalışmaları sektörün mevsimsel geçişlerden etkilenmesini azaltarak istihdamın devamlığını sağlamaktadır (Torun, 2022).

Türkiye ekonomisinde inşaat sektörü lokomotif sektörlerin içinde yer almaktadır. Sektör, dolaylı ve doğrudan istihdama katkı sağlayarak büyüme performansını etkileyen stratejik bir öneme sahiptir. Bu sektörde yatırımları artırmak, ekonomik büyümedeki etkisini canlandırmak, sürdürülebilir istihdam sağlamak ve üretimi desteklemek amacıyla devlet teşvikleri sağlanmaktadır.

Ülkemizde inşaat sektörünü desteklemeye yönelik yapılan teşvik uygulamaları Ekonomi Bakanlığı ve Sanayi ve Teknoloji bakanlığı tarafından uygulanarak Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında yürütülmektedir. Bu sisteme göre yatırımın nitelikleri dikkate alınarak genel, bölgesel teşvik, stratejik teşvik ve proje temelli teşvik kapsamında dört alana ayrılan bir teşvik programı sunulmaktadır. Stratejik yatırımlara destek olarak makine ve teçhizat için KDV uygulaması istisnası, gümrük vergisinden muafiyet gibi önemli destek programları uygulanmaktadır. Bunlara ek olarak alınan kredilerde bunlara yönelik kredi faiz desteği sağlanmakta ve bu uygulanan destek türü yatırımın hangi türde ve hangi bölgede olduğuna göre artış göstermektedir (SBB, 2023).

Teşvikler kapsamında yüksek yatırım sağlanabilecek projeler için bina ve inşaat harcamalarında sağlanacak olan KDV

iadesi vb. vergi avantajı sağlanmakta olup büyük ölçekli yatırımlar bu kapsamda teşviklerden faydalanmaktadır. Türkiye’de inşaat sektörüne yönelik sağlanan teşvik ve yatırımlar, maliyetleri en aza indirmeyi amaçlayarak inşaat sektöründeki yatırımcıları desteklemek ve cesaretlendirerek yeni yatırımların artmasını amaçlamaktadır. Ayrıca sağlanan bu teşvikler sadece yatırımların artmasını sağlamak amacı dışında sektördeki istihdamı sürekli hale getirmek ve üretimi destekleyerek daha dayanıklı ve kentsel dönüşümü destekleyen projelerin artmasını da amaçlamaktadır. Teşviklerin etkili kullanımı ve sürdürülebilir olması, doğru planlama yapılmasıyla birlikte ekonomik kalkınmayı artırmaya yönelik gelişim gösterecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KDV UYGULAMASINA İLİŞKİN SORUNLAR

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununda sayılan mal teslimleri ve hizmet ifaları üzerinden alınan bir dolaylı vergidir. Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde arsa karşılığında inşaat işlerinde teslim izah edilmiştir. Buna göre teslim ilk olarak arsa sahibinin bir iktisadi işletme olma durumunda ele alınmıştır. Arsa sahibi işletme sürekli olarak arsa alım satım işleri yapıyorsa ve müteahhide işyeri veya konut karşılığında arsa teslimi yapıyor ise bu durumda ilgili işlem KDV'ye tabidir.

Müteahhit tarafından arsa sahibine arsa karşılığında konut veya işyeri bırakılması durumunda Vergi Usul Kanunu 267. Maddesinin ikinci fıkrası uyarınca maliyet bedeli esas alınacaktır. Müteahhit arsa sahibine teslim edeceği konut ve işyerlerinin maliyet bedeline parakente satışlarda %10 ekleme yapmak suretiyle bulunan matrah üzerinden KDV düzenleyecektir. Ruhsat dönemine ve konutun büyüklüğüne göre belirlenen oran üzerinden KDV hesaplanacaktır.

Katma Değer Vergisi Kanununda verginin oranı %10'dur. Cumhurbaşkanı bu oranı 4 katına kadar arttırmaya %1'e kadar da

indirmeye yetkilidir. Anlaşıldığı üzere gerektiğinde daha hızlı bir şekilde politika geliştirebilmek üzere 28. madde çerçevesinde Katma Değer Vergisi oranları hakkında değişiklik yapma yetkisi Cumhurbaşkanına tanınmıştır. Bir sayılı listede yer alan temel ihtiyaçlar ve sosyal fayda sağlayan hizmetler için KDV oranı %1 oranında uygulanmaktadır. İki sayılı listede sayılı bazı mal teslimleri ve hizmet ifaları için oran %10 olarak uygulanmaktadır. Söz konusu iki listenin dışında kalanlar için KDV oranı %20 olarak uygulanmaktadır.

Ülkemizde genel olarak inşaat sektörü ve gayrimenkul kapsamında uygulanan KDV oranı, kanun çerçevesinde %20 olarak belirlenmiştir. İnşaat sektöründe uygulanan KDV oranları, söz konusu mal ve hizmetin teslim niteliğine, hangi kapsamda bulunduğu, gayrimenkulün nerede bulunduğuna göre değişiklik gösterebilmektedir. Konut tesliminde KDV uygulamasına göre, konut büyüklüğüne ve yapı ruhsat tarihine, konutun metrekare büyüklük değerine ve konutun bulunduğu konuma göre oranları farklılık göstermektedir.

Konutun bulunduğu net alan oranı 150 metrekareyi aşmayan konutlarda ruhsat tarihine göre %1 veya %10 oranlarında KDV uygulanabilmektedir. Konutun bulunduğu net metrekare alanı 150 metrekareyi aşması halinde aşan kısım için

ruhsat tarihine göre bu oran genel KDV oranı uygulanarak %20 üzerinden hesaplanmaktadır.

İnşaat sektöründe ticari nitelikte olan taşınmazların teslim edilmesinde uygulanan KDV uygulaması işyeri, ticari nitelikte olan taşınmaz ve ofis kullanımı kapsamında, genel KDV oranı olan %20 tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Bir diğer konu olan kentsel dönüşüm süreci kapsamında olan projelerde KDV istisnası ve indirimi uygulanmaktadır. Dolayısıyla bu kapsamda teslim edilen projelerde hak sahiplerine %1 ya da %10 oranında KDV uygulanmaktadır.

İnşaat sektöründe en yaygın olarak kullanılan malzemeler çimento, demir, tuğla, hazır beton, cam, seramik, elektronik tesisat ürünleri ve elektrik tesisat ürünleri, yalıtım malzemeleri, alçıpan, ahşap, gibi malzemeler genel KDV oranı olan %20 KDV oranına tabidir. Çimento, çelik gibi yapı malzemeleri, seramik, fayans, ısıtma – soğutma ekipmanları, tesisat ürünleri, elektrik kabloları, hazır beton gibi mal ve hizmetlerde, Türkiye’deki tüm genel mal teslimlerinde uygulanan KDV oranı aynıdır.

- Torba Çimento : %20 KDV oranına tabidir. (Alımın yapıldığı muhataba göre tevkifat uygulanabilir).

- İnşaat Demiri (Profil Çubuklar): %20 KDV oranına tabidir.
- Çakıl, Hazır Beton, Kum: %20 KDV oranına tabidir. (Hizmet şeklinde yapılan işler tevkifata tabi olabilir).
- Tuğla, Briket: %20 KDV oranına tabidir.
- Seramik, Porselen, Fayans: %20 KDV oranına tabidir.
- Isı Yalıtım Malzemeleri: %20 KDV oranına tabidir.
- Cam, Pencere, Kapı (PVC/ALÜ): %20 KDV oranına tabidir
- Genel Tesisat Malzemeleri (Boru, armatür, Vana): %20 KDV oranına tabidir.
- Asansör, Yürüyen merdiven: %20 KDV oranına tabidir.
- Konut taahhüt işleri; ticari bina, işyeri, fabrika inşaat taahhütleri: %10 KDV oranına tabidir (Güncel KDV Oranları Listesi 2025, 2025).

Özel inşaat işlerinde üretim işini üstlenen firma ya da müteahhit kendi arsa veya arsa payı üzerine yaptığı konut ve işyeri yapılarını kendi nam ve hesabına piyasaya satışa sunmaktadır. Bu inşaat işlerinde yapıların kendi nam ve hesabına

yapılıp satılması suretiyle elde edilen kazanç ticari kazanç olarak görülmektedir. Özel inşaat işlerinde gelir vergisi açısından vergilendirilmesini incelediğimizde tamamen ticari nitelikli olarak üretilen inşaat işlerinde, işin bitiminde elde edilmiş olan kazanç tek seferde beyan edilir. Yapım maliyetleri olarak ortaya çıkan inşaat maliyetleri, arsa bedeli, personel ve malzeme giderleri işin maliyeti olarak kabul edilmektedir. Satılan inşaatlardan elde edilen bedelden maliyetler düşülür ve kar zarar durumu belirlenir. Satılmayan bölümler stok olarak kayıt edilir (Gündoğan, 2016, s. 66).

3.1. Ruhsat tarihine göre oran sorunu

İnşaat sektöründe konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı sıklıkla değişikliklere konu olmaktadır. Bu değişikliklerin merkezinde yapı ruhsatı alım tarihi bulunmaktadır. Yapı ruhsatı alım tarihine ilişkin ilk ayırım 2013 yılı başından önce ruhsat alan konutlarla başlamıştır. Bu döneme ilişkin KDV oran farklılaştırması basit bir kurgu ile gerçekleşmekteydi. Buna göre ayırım sadece 150 metrekare alt ve üstü olarak uygulandı. KDV oranı 150 metrekareye kadarki konutlarda %1, 150 metrekare üzeri konutlarda %20'dir.

Yapı ruhsatı alım tarihine ilişkin ikinci dönem ayırımı 2013 yılı başından 2016 yılı sonuna kadarki döneme ilişkindir. Bir

önceki dönemden farklı olarak uygulanacak oranda sadece metrekare değil aynı zamanda konutun inşa edildiği arsaya ait arsa birim metrekare emlak vergisi değerleri dikkate alındı.

-Normal şehirlerde 150 metrekareye kadarki konutlarda %1,

-Normal şehirlerde 150 metrekare üzeri konutlarda %20 oranında KDV hesaplanmaktadır.

Büyükşehirlerde 150 metrekareye kadarki konutlarda;

-Arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 500 TL'ye kadar %1,

- Arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 500 TL-1000 TL arası %10,

-Arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 1000 TL ve üzeri ise %20 oranında KDV hesaplanmaktadır.

2013 yılı başından 2016 yılı sonuna kadarki dönemde yapı ruhsatı alan konutlarda KDV oranı büyükşehirlerde 150 metrekare üzeri konutlarda %20'dir.

Yapı ruhsatı alım tarihine ilişkin üçüncü dönem ayrımı 2017 yılı başı ile 2022 yılı mart ayı sonudur. Uygulamada 2017

yılı başı ile 2022 yılı mart ayı sonuna kadar yapı ruhsatı alan konutlarda KDV oranı;

-Normal şehirlerde 150 metrekareye kadarki konutlarda %1,

-Normal şehirlerde 150 metrekare üzeri konutlarda %20 oranındadır.

2017 yılı başı ile 2022 yılı mart ayı sonuna kadar yapı ruhsatı alan konutlarda KDV oranı büyükşehirlerde 150 metrekareye kadarki konutlarda;

-Arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 1000 TL'ye kadar %1,

- Arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 1000 TL-2000 TL arası %10,

-Arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 2000 TL üzeri %20

2017 yılı başı ile 2022 yılı mart ayı sonuna kadar yapı ruhsatı alan konutlarda KDV oranı büyükşehirlerde 150 metrekare üzeri konutlarda %20'dir.

Yapı ruhsatı alım tarihine ilişkin üçüncü dönem ayrımı 2024 yılı 1 Nisan tarihi sonrası içindir. 2024 yılı 1 Nisan tarihi sonrasında yapı ruhsatı alan 150 metrekareye kadarki konutlarda KDV oranı %10'dur. Bu tarihten sonra yapı ruhsatı alan 150 metrekare üzeri konutlarda 150 metrekareye kadarki kısmı için %10, 150 metrekare üzeri kısmı için %20 oranında KDV hesaplanmaktadır (Maligündem, 2024).

2024 yılı itibariyle yapılan değişiklik ile KDV tarifesinde sınıf usulü artan bir tarifenin getirdiği sakıncalar bertaraf edilmiştir. Nitekim 150 metrekare üzeri inşa edilen bir metrekare inşaat tüm binayı %20 oranından KDV'ye konu etmekteydi. Düzenleme sonrasında 150 metrekare üzeri konutlarda 150 metrekareye kadarki kısmı için %10, 150 metrekareyi aşan kısmı için %20 oranında KDV söz konusudur. Uygulama sonrası 150 metrekare üstünde konut üretmenin kolaylaştığı söylenebilir. Nitekim önceki uygulamada 150 metrekare üstünde konut üretmek adeta ceza niteliğinde bir vergiye muhatap olmaktaydı.

Konut teslimlerinde uygulanacak oranların farklılaşmasına ilişkin bir diğer kategori 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli alanlarda inşa edilen konutların teslimindeki oranlardır. 6306 Sayılı yasa kapsamında riskli alanlarda yapılan konutlarda 150 metrekareye kadarki konutlarda yapı ruhsat tarihine bağlı

olmadan tüm konut teslimlerinde KDV oranı%1'dir. 01.04.2024 tarihinden önce yapı ruhsatı alan 150 metrekare üzeri konutlarda %20 KDV oranı uygulanmaktadır. 01.04.2024 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan 150 metrekare üzeri konutlarda 150 metrekareye kadarki kısmı için %10, 150 metrekareyi aşan kısmı için %20 oranında KDV uygulanmaktadır (Maligündem, 2024).

KDV açısından yıllara sari inşaat işlerinde özel bir durum mevcut değildir. Bu nedenle birden fazla sürecek inşaat işlerinde genel oran neyse o oran uygulanmaktadır. Genel oran son değişiklikler sonrası %20 olduğundan yıllara sari inşaat işlerinde uygulanacak oran %20'dir.

3.2. İade Sorunu

İnşaat sektörünün vergilendirilmesi karmaşık bir yapıya sahiptir. Karmaşıklık inşaat firması, firmanın iş verdikleri, işçiler ve arsa sahibi gibi pek çok faktörün var olmasından kaynaklanmaktadır. Mükellefin alışlarda ödediği KDV'nin satışlar vesilesiyle tahsil ettiği KDV'den fazla olması durumunda devreden KDV söz konusu olmaktadır. Devreden KDV miktarının iade edilmesi kolay değildir. Vergi idaresinden kaynaklanan bürokratik süreçlerinin uzaması nedeniyle iadenin gerçekleşebilmesi zaman almaktadır (Sarısoy ve Sandıkçı, 2010, s. 57).

2025 yılı Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği iade konusu ile ilgili çeşitli durumlara açıklık getirmektedir. Buna göre iade durumlarında ilk olarak fazla ve yersiz uygulanan vergilere ilişkin açıklama getirilmiştir. Mükellefin sattığı mal ve hizmetlerde yanlış oran kullanmasına yönelik iade talebi olabilmektedir. Mükellefin satışlarında %1 veya %10 KDV oranı uygulaması gerekirken %20 KDV oranı uygulaması ve sonrasında fazladan ödediği verginin iadesini istemesi durumu fazla ve yersiz uygulanan vergilere ilişkin bir örnektir. Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde fazladan ödediği verginin iadesini talep edebilmesi için satıcının alıcılardan fazla tahsil ettiği vergiyi geri ödemesi gerektiği belirtilmiştir. Nitekim satışlar vesilesiyle hesaplanan vergi esasında alıcı tarafından ödenmektedir. İade talebinde bulunan mükellef fazladan alıcılardan vergi tahsil etmek ve sonrasında bu tutarın kendisine iade edilmesini istemektedir. Bu nedenle satıcının alıcılardan fazla tahsil ettiği KDV'yi geri ödemesi gerekmektedir. Satıcının alıcılardan fazla tahsil ettiği vergiyi iade ettiğine dair belge ile vergi idaresine başvurması sonucunda ilgili dönemde fazla ödenen vergi düşülür sonraki dönemlerde de buna göre düzeltilir. Fazla ödenen verginin nakit olarak iade edilebilmesi ilgili tebliğde kurala bağlanmıştır. Buna göre Hazineye fazladan vergi ödendiği belirlenirse fazladan ödenen kısım iade edilir.

Kısmi tevkifata tabi olan mükelleflerin tevkifat sonrasında satışları nedeniyle tahsil ettikleri vergi alıŖları nedeniyle ödedikleri vergiden az ise iade talebi söz konusu olabilir. Mükellefin talebi üzerine düzenlenen vergi inceleme raporunda iadeye engel görülmez ve diğerk istenilen belgeler eksiksiz teslim edilirse mahsuben iade yapılır.

İndirimli orana ilişkin vergi iadesi kem yasada hem de Katma Değerk Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde izah edilmiştir. Bir mükellefin alıŖlar nedeniyle muhasebeleştirdiğı 191 numaralı İndirilecek KDV tutarı satışları ile elde ettiğı 391 numaralı Hesaplanan KDV tutarından yüksek olduğunda devreden veya iade edilmesi gereken katma değerk vergisi gündeme gelmektedir. Buna göre kanunun 28. maddesi 2. fıkrasında indirilecek KDV tutarı hesaplanan KDV tutarından yüksek olduğu durumda indirilemeyen KDV devir olur fakat iadesi söz konusu olmaz. Cumhurbaşkanınca her yıl belirlenen tutarın üstündeki vergi mükellef devlete SGK primleri, vergi borçları ve kamu kuruluşlarına olan borçlarından mahsuben ödenir. Mahsuben ödenemeyen devreden KDV nakden iade edilebilir. İnşaat sektörü özelinde iade edilebilecek KDV'nin inşaa süreçlerindeki zorunlu harcamalara bağılı olması gerekmektedir. Katma Değerk Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde iade tutarı

belirlenen tutarı aşmaması durumunda istenilen belgeler sağlanırsa inceleme olmadan ve teminat göstermeksizin iade gerçekleşir. İade tutarı belirlenen tutarı aşması durumunda vergi inceleme raporu veya YMM raporuyla iade gerçekleşir.

Katma Değer Vergisi inşaat sektörü özelinde bir devreden vergi sorunu örneğidir. Düşük satış oranı, bina değeri problemi, başka faaliyet alanlarından mahsup işlemleri ve şişirilmiş maliyetlerle sürekli devreden, imkan olduğunda da iade talebine konu olan bir vergi söz konusudur.

3.3. İnşaat değeri sorunu

İnşaat sektörünün vergilendirilmesinde en temel unsur inşa edilen yapının değerinin ne olacağıdır. Buna göre inşa edilen yapının değerinin bilinmesi inşaat firmasının satış anında hesaplanan katma değer vergisi matrahını da takip etmek açısından önemlidir. Yapı değeri inşaat firmasının satışlardan doğan hasılatını doğrudan etkileyecektir. Dolayısıyla inşaat firmasının ana faaliyet alanı olan bina satışı elde edilen kurum kazancını da gösterecektir. Bina değerinin doğru tespiti ve takibi katma değer vergisinde gerçek yükümlülüğü belirlediği gibi kurumlar vergisi açısından da vergiye tabi gerçek kazancın ve ödenecek verginin belirlenmesi adına oldukça kıymetlidir. Kazanç elde eden firma kurumlar vergisi mükellefi değilse gelir

vergisi açısından da aynı ifadeler kullanılabilir. Firma kurumlar vergisi mükellefi ise ortaklara kar paylaşımı aşamasında gelir vergisi yine de söz konusu olacaktır.

İnşaat sektöründe firmaların satış yaptığı arsa ve binaların değerinin ne olduğuna ilişkin kaynak emlak vergisi kanunu madde 29’dur. Buna göre arsa ve arazilerde arsa ve arazi komisyonlarınca belirlenen metrekare birim fiyatları üzerinden arsa ve arazinin değeri belirlenmektedir. İlgili komisyonlar her ilde sokak, cadde, mahalle ayrımlarına dikkat ederek her arsa ve arazi için geçerli metrekare birim fiyatı belirlemektedir.

Binalar için de Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ortaklaşa metrekare inşaat bedellerini belirler. Belirlenen inşaat bedellerine arsa payları vb. maliyetler eklenir ve bina değeri belirlenmiş olur. Kanunda bu değere emlak vergisi değeri denilmektedir. Farklı mevzuatlarda bu değer rayiç bedel ismi ile anılmaktadır. Rayiç bedel genel anlamıyla bir mal ya da taşınmazın alış-satış sürecinde veya devri esnasında, geçerli piyasa koşulları çerçevesinde alıcının ve satıcının serbest iradesiyle belirlenmiş en düşük ya da en uygun olan değeri ifade eder. Kavramın Türkçe kökenini incelediğimizde “rayiç” kelimesin “değer” ya da “bedel” anlamına geldiği bilinmektedir (Koçak, 2018).

Rayıç bedel yani emlak vergisi değeri ile piyasa değeri arasında önemli farklar bulunmaktadır. Piyasa değeri, taşınmazın serbest alım-satım ortamında alıcı ve satıcı arasında serbest iradeleriyle belirlenen gerçek satış bedeli dikkate alınmaktadır. Rayıç bedel satış işlemlerinde referans olarak alınan ve genellikle alt sınır olarak belirlenen değerdir (Büyükkaracıgan, 2016).

Bina ve arsaların emlak vergisi değeri ile piyasa değerleri arasında devleti vergi gelirleri açısından zarar uğratabilecek önemli değer farkları bulunmaktadır. Bir başka ifade ile emlak vergisi değeri piyasa değerlerini yansıtmamaktadır. Özellikle yeni inşa edilmeyen binalarda görüldüğü üzere emlak vergisi değerleri piyasa değerlerinin neredeyse yarısı kadardır. Emlak vergisi değerleri ile piyasa değerleri arasındaki bu fark arsa ve arazilerde daha fazladır (Saygın,2019).

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların önemli bir kısmı kurumlar vergisi mükellefidir. İnşaat sektöründe 2025 yılı itibariyle ülkemizde uygulanan kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi kapsamında 32. maddesinde düzenlenen bu oran yıllar itibariyle değişiklikler göstermiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2025). Kurumlar vergisi oranları sektörler göre farklılıklar göstermektedir. Bu durumda finansal kiralama işleri, bankacılık sektörü, sigortacılık sektörü

gibi alanlarda kurumlar vergisi oranı %30 oranına kadar artış gösterebilmektedir. İnşaat sektörü bu diğer sektörlerin dışında tutularak genel kurumlar vergisi kapsamında değerlendirilir ve inşaat sektöründe bu oran %25 olarak kabul edilmektedir (7254 Sayılı Kamu Mali Yönetimi Ve Kontrol Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2020). Bu kapsamda 2025 yılında uygulanacak olan kurumlar vergisinde beyanname verme süreleri 1-30 Nisan tarihleri içerisinde olmakla beraber ödeme için belirlenen süre de bu tarihler arasında olacak şekilde belirlenmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2025).

Kurumlar vergisi kapsamında 2024 yılı yürürlüğe giren 7524 sayılı kanun çerçevesinde kurumlar vergisinde matrah üzerinden hesaplaması yapılan verginin, istisna ve muafiyet oranları uygulanmadan önce elde edilen kazancın en az %10'u oranında olması kesin ve zorunlu olması uygulaması eklenmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2024). İnşaat sektöründe kurumlar vergisi hesaplanırken ilk olarak ticari bilanço karı dikkate alınmaktadır. Hesaplama yapılırken kanunen kabul edilmeyen giderler olarak belirlenen giderler eklenir ve vergiye tabi tutulmayan gelirler, istisna sayılan giderler, muafiyet ve indirimler vergiden düşülerek hesaplanan matrah bilgisi bulunur.

Bu hesaplanan matrah üzerinden %25 oranında kurumlar vergisi uygulanır (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2024).

Kurumlar vergisi oranının %25 olarak belirlenmiş olması mükellefler üzerinde önemli bir baskı unsurudur. Nitekim geçmiş yıllarda 2018 ve öncesinde %20 olarak uygulanmaktaydı. Bu oran ilerleyen dönemde ilk önce %22'ye sonrasında da bugünkü orana yükseltildi. Oranın bu derece yüksek olması daha az vergi ödemek isteyen mükelleflerin arayışa girmesine neden olmaktadır. Nitekim emlak vergisi değerleri piyasa değerlerinin altında kalması bu mükellefler için bulunmaz bir fırsatı doğurmaktadır. İlgili firmalar yasal olarak bina, arsa ve arazi satışlarını emlak vergisi değerleri üzerinden yapmaktadır. Dolayısıyla kurumlar vergisi matrahları olması gerekenin oldukça altında gerçekleşmektedir. Ödenen kurumlar vergisi de aynı şekilde gerçek kazanç üzerinden hesaplanmadığından eksik olmaktadır.

Kurumlar vergisi mükellefi olmayan ortakları itibariyle gelir vergisi mükellefi olan inşaat firmaları için de benzer bir şekilde yüksek vergi oranları söz konusudur. İnşaat işlerinde GVK'de belirtildiği üzere gayrimenkulün alımı, satımı ve inşaat işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu satış işlemlerinden elde ettiği kazançlar ticari kazanç kapsamında değerlendirilmektedir.

Devamlılık arz etmeyen alım satım işlerinde GVK madde 80’de belirtildiği üzere değer artış kazancı kapsamında vergilendirmeye tabi tutulmuştur (Diril, 2010). 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu kapsamında 103. madde çerçevesinde elde edilen gelirler artan oranlı olarak hesaplanan tarifeye tabii tutulmaktadır. İnşaat sektöründe ticari kazanç kapsamında elde edilen gelirlerin ücret dışı gelir tarifesi çerçevesinde uygulamaya alınmaktadır (193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 1961).

2025 gelir vergisi tarifesine göre;

- Gelir dilimi 0-158.000 TL arasında olanlar için uygulanacak oran %15,
- Gelir dilimi 158.001-330.000 TL arasında olanlar için uygulanacak oran %20,
- Gelir dilimi 330.001-800.000 TL arasında olanlar için uygulanacak oran %27,
- Gelir dilimi 800.001-4.300.000 TL olanlar için uygulanacak oran %35,
- Gelir dilimi 4.300.001 TL ve üzeri olanlar için uygulanacak oran %40 olarak belirlenmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2023).

Buna göre %40'a kadar artan bir oranda vergi ödemek ihtimali ile karşılaşan mükellef daha az vergi ödemek için emlak vergisi değeri üzerinden satışlarını muhasebeleştirecek ve daha az vergi ödeyecektir. Vergi değerinin düşüklüğüne bağlı olarak inşaat sektöründe yaşanan bir diğer vergi kaybı katma değer vergisi üzerinden gerçekleşmektedir. Bina değerinin piyasa değerlerinin gerisinde kalması KDV özelinde de satış yapan firmalara önemli bir fırsat sunmaktadır. Yasal olarak inşaat firmalarına sunulan satışları emlak vergisi değeri üzerinden satış imkanı hesaplanan KDV tutarlarını da düşürmektedir. 2024 öncesi indirimli oranın %1 olduğu dönemler dikkate alındığında inşaat sektörünün KDV ödeme kabiliyeti anlaşılmaktadır. %20 üzerinden alışlara bağlı indirilecek KDV tutarları %1 üzerinden satışlara bağlı hesaplanan KDV tutarlarının üzerinde gerçekleşmektedir. Dahası bu matematiksel açığa bina satışlarına bağlı hesaplanan KDV'nin gerçek değerlerin neredeyse yarısı olan emlak vergisi değerleri üzerinden hesaplanması dâhil olduğunda bina satışlarına bağlı KDV gelirlerinde ciddi bir kayıp yaşanmaktadır.

KDV iade süreçlerinde yaşanan sıkıntılar ve farklı KDV oranlarının yarattığı karmaşa nedeniyle inşaat sektöründe bir problemin merkezinde durmaktadır. Vergi mevzuatındaki sık

değişiklikler ve karmaşık oran yapısı, sektörde hata riskini artırmaktadır. Sadeleştirilmiş ve öngörülebilir bir vergi mevzuatı, hem mükelleflerin uyumunu kolaylaştıracak hem de vergi idaresinin yükünü azaltacaktır. İnşaat sektöründe rayiç bedel, yalnızca bir taşınmazın bedelini belirleyen finansal araç olarak değil, aynı zamanda vergi sisteminin etkin işleyişinde merkezi bir rol oynayan kritik bir kavramdır. Rayiç bedelin özellikle tapu harcı, emlak vergisi ve diğer değere dayalı kamusal yükümlülüklerin matrahının belirlenmesinde etkilidir. Vergi sistemi açısından bakıldığında, rayiç bedelin eksik veya yanlış hesaplanması, ciddi mali kayıplara yol açmaktadır.

KAYNAKÇA

- Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1), 107-123. <https://doi.org/10.18069/fusbed.87145>.
- 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.
- Akar, S. (2013). Doğal afetlerin kamu maliyesine ve makroekonomiye etkileri: Türkiye değerlendirmesi. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 11(21), 185-206. <https://doi.org/10.11611/JMER197>.
- Atay, M. S. (2021). İnşaat işletmelerinde KDV uygulamaları. *The Journal of Academic Social Science Studies*, 14(85), 327-336. <http://dx.doi.org/10.29228/JASSS.42671>.
- Bahar, O., Avcı, M. (2023). *Türkiye ekonomisinin sektörel analizi* (1. Basım). İstanbul: Efe Akademi Yayınları.

- Balcı, C. (1983). *Türkiye’de altyapı yatırımları* (Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi). Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Tetkik ve Tahlil Dairesi, Ankara.
- Bayrak, İ. C. ve Telatar, O.M. (2021). İnşaat sektörü ve ekonomik büyüme ilişkisi: Türkiye ekonomisi üzerine ampirik bir analiz. *Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Elektronik Dergisi*, 12(3), 1283-1297. <https://doi.org/10.36362/gumus.960560>.
- Beydemir, M. (2018). *İnşaat sektörünün vergilendirilmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İnönü Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Malatya.
- Bilgin, M. S. (2023). *Türkiye’deki inşaat sektörü ve ekonomik büyüme ilişkisi (2000-2020)* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sakarya.
- Büyükkaracıgan, N. (2016). Gayrimenkullerde emlak vergisi matrah değeri ile piyasa değeri arasındaki farklılıkların araştırılması ve Konya Meram örneği. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 11, 143-157.
- Çatıkkaş, Ö. ve Şuekinici, C. (2012). Özel inşaat (yap-sat) işletmelerinin vergisel yönleriyle incelenmesi ve

muhasabe uygulamaları. *Vergi Dünyası Dergisi*, 367, 171-179.

Develi, A. ve Erdem, M. (2023). *Türkiye’de ve dünyadaki sosyal konut uygulamaları* (1. Basım). İstanbul: SETA- Siyaset, Ekonomi ve Toplum Araştırmaları Vakfı Yayınları.

Diril, F. (2010). *İnşaat sektöründe kazancın tespiti ve vergilendirilmesi* (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

Emlak Vergisi Kanunu. (1970, 29 Temmuz). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 1319).

Engin, O. K. (2007). *Türk vergi sistemi açısından inşaat sektörünün vergilendirilmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

Eşkinat, R. (2015). Türk inşaat sektöründe TOKİ’nin yeri ve etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32, 159-172.

Gelir İdaresi Başkanlığı. (2025, 9 Mart). *Kurumlar vergisi beyan rehberi*. Erişim Adresi:

<https://cdn.gib.gov.tr/api/gibportal->

file/file/getFileResources?objectKey=arsiv/ fileadmin/
beyannamerehberi/2025/kurumlarrehberi2025.pdf.

Gelir Vergisi Genel Tebliği. (2023, 30 Aralık). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 324).

Gelir Vergisi Kanunu. (1960, 31 Aralık). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 193).

Genç, E. B. (2021). *Türkiye’de inşaat sektörü ve ekonomik büyüme ilişkisi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.

Güncel KDV Oranları Listesi 2025. (2025, 18 Mart). *KDV hesaplama*. Erişim Adresi: <https://kdvhesaplama.org/kdv-oranlari-listesi/>

Gündoğan, Y. (2016). Özel inşaat işlerinde ticari kazancın tespiti ve vergilendirme. *Vergi Denetmenleri Derneği Dergisi*, 53, 63-68.

.

Hanzade, N. 2004). *Kamu-özel sektör ortaklıkları ve konut üretimi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

İmar Kanunu. (1985, 9 Mayıs). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 3194).

Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2020, 16 Ekim). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 7254).

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ. (2025, 4 Eylül). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 55).

Katma Değer Vergisi Kanunu. (1984, 25 Ekim). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 3065).

Katma Değer Vergisi Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No:43). (2022, 25 Ekim). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 31994).

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği (2025)

Kaya, K., Koç, E. ve Şenel, M. C. (2017). Türkiye’de inşaat sanayi sektörünün gelişimi - temel inşaat sanayi göstergeleri. *Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 6(2), 644-660. <https://doi.org/10.17100/nevbiltek.305577>.

Keleş, R. (1966). Sosyal konut politikası kavramı üzerinde bir deneme ve Türkiye’de sosyal konut politikası. *Ankara Üniversitesi Siyaset Bilimleri Fakültesi Dergisi*, 21(2), 167-234. https://doi.org/10.1501/SBFder_0000000440.

Koçak, S. (2018). *İnşaat projelerinde kazanılmış değer analizi ile Primavera P6 destekli maliyet kontrolü ve bir uygulama* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Akdeniz Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Antalya.

Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de sosyal konut uygulamaları. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 22(3), 53-77.

Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 23). (2024, 28 Eylül). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 23).

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar (2007, 7 Temmuz). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 26742).

Mali Gündem, (2024). Konut teslimlerinde KDV oranı, <https://www.maligundem.com/gundem/haberdetay.asp?ID=1128>

ODS Danışmanlık. (2025, 6 Nisan). *İnşaat malzemeleri sektörüne yönelik yatırım teşvikleri*. Erişim Adresi: <https://odsdanismanlik.com/tr/insaat-malzemeleri-sektoru-sektorune-yonelik-yatirim-tesvikleri/>.

- Özsoy, M. (2016). *2008 Global finansal krizin Türk inşaat sektörüne etkilerinin incelenmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Pamuk, İ. (2017). *Türk vergi hukukunda özel inşaat işlerinin vergilendirilmesi* (Yayımlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Pehlivan, A. ve Kızır, E. (2020). Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde gelir/kurumlar vergisi standart iade sistemi ve sorunları üzerine bir değerlendirme. *Vergi Raporu Dergisi*, 1(250), 64-78.
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2023, 9 Temmuz). *Yatırım teşvik sistemi sunumu*. Erişim Adresi: https://ankaraka.org.tr/sites/default/files/article-documents/2025-sanayi-teknoloji_bk_tesvik-sistemi-hit30.pdf.
- Sarısoy, İ. ve Sandıkçı, H. (2010). Türkiye’de inşaat sektöründeki kayıtdışı faaliyetlerin sosyal güvenlik primleri ve vergisel açıdan değerlendirilmesi. *Maliye Araştırma Merkezi Konferansları*, 1(54), 45-66.

- Saygın, Ö. (2019). *Emlak vergisi değerine bağlı vergi kayıpları*, Ekin Yayınevi
- Soslu, A. B. (2015). *Türk vergi sisteminde kat (arsa) karşılığı inşaat işlerinin vergilendirilmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Şiriner Ö. M. (2016). *Konut ve konut Politikası* (1. Basım). İstanbul: Ijopec Yayıncılık.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2025, 4 Haziran). *Toplu konut idaresi başkanlığı kuruluş ve tarihçe*. Erişim Adresi: <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>.
- Torun, R. (2022). Ekonomik büyüme duyurularının inşaat sektör endeksi üzerindeki etkisi. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 24(4), 1551-1571. <http://dx.doi.org/10.16953/deusosbil.1100104>.
- Tunç, T. (2011). *İnşaatçıların coğrafyası Türk inşaat sektörünün yurtdışı müteahhitlik hizmetleri serüveni* (1. Basım.). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Total, G. Ş. ve Koç, C. (2022). Sosyal konut çalışmalarında toplu konut idaresi (TOKİ)'nin yerini incelemede bir yöntem denemesi. *İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler*

Dergisi, 15(1), 15-40.
https://doi.org/10.17932/iau.iausbd.2021.021/iausbd_v15i1002.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği. (2012, 18 Eylül). *Türkiye’de deprem gerçeği ve TMMOB Makine Mühendisleri Odası’nın önerileri (MMO/587)*. Erişim Adresi: https://www.mmo.org.tr/sites/default/files/d4419b4a44bde5f_ek_0.pdf.

Türk Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği. (2017, 2 Aralık). *İstanbul deprem raporu*. Erişim Adresi: https://www.emo.org.tr/ekler/1365c20ab1d2db0_ek.pdf.

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023, 12 Kasım). *2023 Kahramanmaraş ve Hatay depremleri raporu*. Erişim Adresi: <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/03/2023-Kahramanmaras-ve-Hatay-Depremleri-Raporu.pdf>.

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2012, 16 Mart). *Dünyada ve Türkiye’de kamu-özel işbirliğine ilişkin gelişmeler*. Erişim Adresi: <https://www.sbb.gov.tr/wp->

content/uploads/2018/10/D%C3%BCnyada-ve-T%C3%BCrkiyede-Kamu-%C3%96zel-%C4%B0%C5%9Fbirli%C4%9Fi-Uygulamalar%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Geli%C5%9Fmeler-2012.pdf.

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023, 7 Ekim). *Onikinci Kalkınma Planı (2024-2028), Devlet planlama teşkilatı inşaat, mühendislik-mimarlık, teknik müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri özel ihtisas raporu* (ISBN 978-625-8356-59-5). Erişim Adresi: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2025/08/Insaat-Muhendislik-Mimarlik-Teknik-Musavirlik-ve-Muteahhtilik-Hizmetleri-Ozel-Ihtisas-Komisyonu-Raporu_01082025.pdf.

Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı İhracat Genel Müdürlüğü Maden, Metal ve Orman Ürünleri Daire Başkanlığı. (2020, 14 Nisan). *İnşaat malzemeleri sektör raporu*. Erişim Adresi: <https://ticaret.gov.tr/data/5b87000813b8761450e18d7b/%C4%B0n%C5%9Faat%20Malzemeleri%20Sekt%C3%B6r%20Raporu%202020.pdf>.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği. (2012, 20 Ekim).

2012 yılı faaliyet raporu. Erişim Adresi:
https://imsad.org/dflip/files/fileman/Uploads/Files/rap_2012.pdf.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği. (2013, 14 Ekim).

2013 yılı faaliyet raporu. (2013, 14 Ekim). Erişim Adresi:
https://imsad.org/dflip/files/fileman/Uploads/Files/rap_2013.pdf.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği. (2023, 15

Kasım). *Türkiye İmsad yapı sektörü raporu 2022.* (İMSAD-R/2023-07/395). Erişim Adresi:
https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Yapi_Sektoru_Raporu_2022_web.pdf.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği. (2024, 22 Ekim).

2024 faaliyet raporu. Erişim Adresi:
https://imsad.org/dflip/Uploads/Files/Faaliyet_Raporu_2024.pdf.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2025, 7 Nisan). *Türkiye İstatistik*

Kurumu işgücü istatistikleri Mart 2025. Erişim Adresi:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu->

Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2024, 2 Ağustos). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 7254).

Vergi Usul Kanunu Sirküleri 193. (2025, 1 Ocak). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 213).

Vergi Usul Kanunu. (1961, 4 Ocak). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı 213).

Yılmaz, E. (2016). Konut sorunu ve toplu konut üretiminde TOKİ'nin ve belediyelerin rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7), 31-50.



ISBN: 978-625-378-568-0



IKSAD
Publishing House