

**T.C.**  
**MALİYE BAKANLIĞI**  
**Milli Emlak Genel Müdürlüğü**

Sayı : 69905335-310/[3307-19288]  
Konu: Arsa/kat karşılığı inşaat işlemleri

27.01.14 02792

**81 İL VALİLİĞİNE**  
**(Defterdarlık)**

**İlgi:** Bakanlığımız Muhasebat Genel Müdürlüğünün 10/01/2014 tarih ve 284 sayılı Genel yazısı.

Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması ve kamu hizmetlerinin yürütülmesi için kamu idarelerince ihtiyaç duyulan hizmet binası ve tesislerinin bütçeden kaynak ayrılmasına ve harcama yapılmasına gerek olmadan temini amacıyla “*kat karşılığı ve/veya arsa karşılığı inşaat yapım işlerini*” düzenleyen 298 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 03/08/2005 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve halende uygulanmaktadır.

2012 yılı Sayıştay Denetim Raporunda kat veya arsa karşılığı inşaat işlemlerine ilişkin olarak yer alan “*İnşaat karşılığı Hazine mülkiyetindeki taşınmazların devredilmesi işlemleri ile ilgili olarak muhasebe mevzuatında herhangi bir düzenleme bulunmadığından devir işleminin muhasebe kayıtlarına yansıtılmadığı ve bu suretle 5018 sayılı Kanunun saydamlık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin zedelendiği*” bulgusuna varıldığı belirtilmiştir.

Bu kapsamda, Sayıştay Denetim Raporunda belirtilen kat veya arsa karşılığı inşaat işlemlerinin muhasebeleştirilmesine yönelik Muhasebat Genel Müdürlüğünce ilgi yazı hazırlanmış ve muhasebeleştirmeye ilişkin işlemlerin örnek muhasebe kayıtlarına göre yapılması konusunda bilgi verilmiştir.

Bu nedenle; 298 sıra sayılı Genel Tebliğimiz uyarınca kat veya arsa karşılığı inşaata konu edilen Hazine taşınmazlarının muhasebeleştirilmesi için;

- 1-a) İlan yapılmak suretiyle ihale edilen ve yapılan geçici ihalesinin Bakanlığımız onayını müteakiben yüklenici ile İdare arasında sözleşme düzenlenmesini,
- b) Kamu kurum ve kuruluşları ile protokol kapsamında yapılacak işlerde Bakanlığımızca verilecek uygunluk görüşünü,
- c) Doğrudan sözleşme yapılması gereken hallerde ise yüklenici ile İdare arasında sözleşme düzenlenmesini,

Müteakiben, ilgi genel yazı ekinde belirtildiği üzere öncelikle kayıtlarda yer almayan taşınmazın envanter kaydının yapılması için muhasebe birimlerine bilgi verilmesini,

2- Yükleniciler ile yapılan sözleşmeler kapsamında inşaatların tamamlanarak teslim alınması, mülkiyetin devri veya kat mülkiyetinin kurulmasını,

Müteakiben ise ilgi yazı eki örneklerde belirtildiği üzere muhasebe kayıtlarına alınmasını ve muhasebeleştirilmesini sağlamak üzere muhasebe birimlerine gerekli bilgilerin verilmesini ve bu konuda gerekli hassasiyetin gösterilmesini rica ederim.

  
**H. Abdullah KAYA**  
Bakan a.  
Genel Müdür

EK: Genel yazı ve eki (3 sayfa)

**DAĞITIM:**

**Gereği:** 81 İl Valiliğine (Defterdarlık)

T.C.  
MALİYE BAKANLIĞI  
Muhasebat Genel Müdürlüğü

1260

10.01.2014

3307-19288

Sayı : 90192509/756.99 - 284  
Konu : Arsa/kat karşılığı inşaat  
işlemlerinin muhasebeleştirilmesi

Sayıştay Başkanlığınca 2012 yılı kamu idaresi hesaplarında yapılan denetimler sonucunda; Hazine veya kamu idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların inşaat karşılığı devredilmesi işlemleri ile ilgili olarak muhasebe mevzuatında herhangi bir düzenleme bulunmadığından devir işleminin muhasebe kayıtlarına yansıtılmadığı ve söz konusu işlemlerin muhasebe kayıtlarında yer almadığı anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, Merkezi Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinin 250-Arazi ve Arsalar Hesabını düzenleyen 172 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinin ikinci alt bendinde; bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce mevcut olup, hesaplarda yer almayan arsa ve arazilerden envanteri yapılanların, tespit edilen değerleri üzerinden 250-Arazi ve Arsalar Hesabına borç, 500-Net Değer Hesabına alacak kaydedileceği, (b) bendinin beşinci alt bendinde ise; üzerine inşaat yapılmak suretiyle veya başka şekillerde arsa ve arazi vasfı ortadan kaldırılarak başka bir maddi duran varlığa dönüştürülen veya eklenen arsa ve arazilerin kayıtlı değerleri üzerinden 250-Arazi ve Arsalar Hesabına, varlığın kayıtlı değeri ile yeni değeri arasında olumlu fark varsa tutarı 600-Gelirler Hesabına alacak, tespit edilen yeni değeri üzerinden ilgili maddi duran varlık hesabına, varlığın kayıtlı değeri ile yeni değeri arasında olumsuz fark varsa tutarın 630-Giderler Hesabına borç kaydedileceği hüküm altına alınmıştır.

Kat karşılığı inşaat yaptırılması ile arsa verilmek üzere inşaat yaptırılmasına ilişkin idareler tarafından taşınmazın devrine ilişkin bilgi ve belgelerin ilgili muhasebe birimlerine verilmesi ve muhasebe birimlerinde de bilanço ve nazım hesaplara kaydedilmesi, yükleniciler ile yapılan sözleşmeler kapsamında inşaatların tamamlanarak teslim alınması ve mülkiyetin devri veya kat mülkiyetinin kurulmasını müteakiben anılan Yönetmeliğin 172 nci maddesi hükmü gereğince muhasebe kayıtlarının yapılması gerekmektedir.

Bilgilerini ve uygulama birliğinin sağlanması açısından muhasebeleştirmeye ilişkin işlemlerin ekte yer alan örnek muhasebe kayıtlarına göre yapılması hususunda gereğini rica ederim.

13.01.14 001301

  
Naci AGBAL  
Bakan a.  
Müsteşar

EK :  
Örnek Muhasebe Kayıtları (2 sayfa)

DAĞITIM :

- 5018 sayılı Kanuna Ekli (II) ve (III) Sayılı Cetvellerde Yer Alan Kamu İdarelerine
- Milli Emlak Genel Müdürlüğüne
- 81 İl Valiliğine (Defterdarlık)

## Kat Karşılığı Verilen Arsa

**ÖRNEK 1:** Manisa Milli Emlak Müdürlüğü tarafından 5.000.000 TL değer biçilen ve envanter kaydı olmayan arsa, kat karşılığında (A) firmasına verilmiştir. (A) firması söz konusu arsa üzerine inşa edeceği 40 dairenin 20 tanesini Hazine malı olarak Milli Emlak Müdürlüğüne devredecektir. Buna göre;

Öncelikle kayıtlarda yer almayan arsa için envanter kaydı yapılacaktır.

250-Arazi ve Arsalar Hesabı	5.000.000	
500-Net Değer Hesabı		5.000.000

Daha sonra işlemin nazım hesaplarda takip edilmesi için;

998-Diğer Nazım Hesaplar Hesabı 05.02.02-Arsalar	5.000.000	
999-Diğer Nazım Hesaplar Karşılığı Hesabı		5.000.000

Kaydı yapılacaktır.

- 1- İnşaat bitmiş ve 20 daire milli emlak birimine teslim edilmiştir. 20 dairenin toplam değeri 5.000.000 TL dir.

252-Binalar Hesabı	5.000.000	
250-Arazi ve Arsalar Hesabı		5.000.000
999-Diğer Nazım Hesaplar Karşılığı Hesabı	5.000.000	
998-Diğer Nazım Hesaplar Hesabı 05.02.02-Arsalar		5.000.000

- 2- İnşaat bitmiş ve 20 daire milli emlak birimine teslim edilmiştir. 20 dairenin toplam değeri 7.000.000 TL dir.

252-Binalar Hesabı	7.000.000	
250-Arazi ve Arsalar Hesabı		5.000.000
600-Gelirler Hesabı 11.08.02.02-Mali Olmayan Varlıkların Miktar Değişiminden Kaynaklananlar		2.000.000
999-Diğer Nazım Hesaplar Karşılığı Hesabı	5.000.000	
998-Diğer Nazım Hesaplar Hesabı 05.02.02-Arsalar		5.000.000

## İnşaat Karşılığı Verilen Arsa

**ÖRNEK 2:** (B) firması tarafından Eskişehir yolu üzerinde yapılacak ve 15 dairesi Ortadoğu Teknik Üniversitesine teslim edilecek olan daireler karşılığında (B) firmasına Gölbaşı ilçesinde yer alan ve envanter kaydı olmayan 3.000.000 TL değerindeki arsa devredilmiştir. Buna göre;

Öncelikle kayıtlarda yer almayan arsa için envanter kaydı yapılacaktır.

250-Arazi ve Arsalar Hesabı	3.000.000	
500-Net Değer Hesabı		3.000.000

Daha sonra işlemin nazım hesaplarda takip edilmesi için;

998-Diğer Nazım Hesaplar Hesabı 05.01.02-Arsalar	3.000.000	
999-Diğer Nazım Hesaplar Karşılığı Hesabı		3.000.000

Kaydı yapılacaktır.

1- Arsa karşılığı verilen binalar bitmiş olup, Ortadoğu Teknik Üniversitesine teslim edilmiştir. Söz konusu binaların toplam değeri 3.000.000 TL dir.

252-Binalar Hesabı	3.000.000	
250-Arazi ve Arsalar Hesabı		3.000.000
999-Diğer Nazım Hesaplar Karşılığı Hesabı	3.000.000	
998-Diğer Nazım Hesaplar Hesabı 05.01.02-Arsalar		3.000.000

2- Arsa karşılığı verilen binalar bitmiş olup, Ortadoğu Teknik Üniversitesine teslim edilmiştir. Söz konusu binaların toplam değeri 4.000.000 TL dir

252-Binalar Hesabı	4.000.000	
250-Arazi ve Arsalar Hesabı		3.000.000
600-Gelirler Hesabı 11.08.02.02-Mali Olmayan Varlıkların Miktar Değişiminden Kaynaklananlar		1.000.000
999-Diğer Nazım Hesaplar Karşılığı Hesabı	3.000.000	
998-Diğer Nazım Hesaplar Hesabı 05.01.02-Arsalar		3.000.000