

Apartman ve site yönetimleri SGK tescillerinde hangi defter türünü seçmelidirler?

Mahmut Çolak

İş ve Sosyal Güvenlik Danışmanı

Sirküler No: 820

Tarih: 12.06.2023

Kısa Cevap

“Diğer defterler” seçilmelidir. Apartman ve site yönetimleri (apartman yöneticiliği / konut kapıcılığı işyerleri) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca **Karar Defteri, Gelir-Gider Defteri ve Denetim Defteri** tutar; bunlar Vergi Usul Kanunu’ndaki bilanço veya işletme hesabı esasına göre tutulan defterlerden olmadığından SGK tescilinde “diğer defterler” türü işaretlenir. Defter türü, 5510 sayılı Kanunun 102’nci maddesine göre uygulanacak **idari para cezasının tutarını** belirlediği için önemlidir.

Defter Türünün Önemi

5510 sayılı Kanunun 11’inci maddesinde belirtilen bildirgeyi Kuruma, belirlenen süre, yöntem ve şekilde vermeyen ve 86’ncı maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen yükümlülüğü yazılı ihtarla rağmen 15 gün içinde mücbir sebep olmadan tam yerine getirmeyenlere anılan Kanunun 102’nci maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (e) bentleri uyarınca tutmak zorunda oldukları defter türlerine göre idari para cezası öngörülmektedir.

Mevzuat Çerçevesi

213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 172’nci maddesinde; belirtilen gerçek ve tüzel kişilerin (1-Ticaret sanat erbabı, 2-Ticaret şirketleri, 3-İktisadi kamu müesseseleri, 4-Dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler, 5-Serbest meslek erbabı, 6-Çiftçiler) bu kanun esaslarına göre defter tutmak zorunda oldukları, iktisadi kamu müesseseleriyle dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmelerin defter tutma bakımından tüccarların tabi oldukları hükümlere tabi oldukları; 176’ncı maddesinde; I. sınıf tüccarların bilanço esasına göre; II. sınıf tüccarların işletme hesabı esasına göre defter

tutacakları, hükümlerine yer verilmiş olup, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32'nci ve 41'inci maddelerinde ise; apartman ve site yönetimlerinin Karar Defteri, Gelir-Gider Defteri ve Denetim Defterini tutmakla mükellef oldukları belirtilmektedir.

Sonuç

Yukarıda yer alan mevzuat ışığında; apartman ve site yönetimleri başka bir ifade ile apartman yöneticiliği (konut kapıcılığı) işyerlerinin tescilleri sırasında tutmak zorunda oldukları defter türünün, **“diğer defterler”** olduğu göz önünde bulundurularak işyeri tescil işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

Sık Sorulan Sorular

Apartman yönetimi hangi defterleri tutar?

Karar Defteri, Gelir-Gider Defteri ve Denetim Defteri.

Neden bilanço veya işletme hesabı esaslı seçilmiyor?

Bu esaslar Vergi Usul Kanunu'na göre defter tutan I. ve II. sınıf tüccarlar içindir; apartman yönetimleri bu kapsamda değildir.

Defter türü neyi etkiler?

5510 sayılı Kanunun 102'nci maddesinin (b) ve (e) bentlerine göre uygulanacak idari para cezasının tutarını.

Konut kapıcılığı işyeri de aynı mı?

Evet. Apartman yöneticiliği (konut kapıcılığı) işyerleri için de “diğer defterler” seçilir.

Resmî Kaynaklar

- 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu (11, 86 ve 102'nci maddeler)
 - 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (172 ve 176'ncı maddeler)
 - 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (32 ve 41'inci maddeler)
-

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulamaya öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/apartman-ve-site-yonetimleri-sgk-tescillerinde-hangi-defter-turunu-secmelidirler/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 15:11 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net