

İstanbul, 6 Ağustos 2026

MALİ MEVZUAT SİRKÜLERİ
NO: 2026 / 95**KONU****Emlak Vergisine Esas Olmak Üzere 2027 Yılında Uygulanacak Bina Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedelleri Hk.**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 7.maddesinde **"Bina Vergisi"** nin matrahının bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olduğu belirtilmiştir.

Kanunun **"Vergi Değeri"** başlıklı 29. maddesinde ise **binalar için** vergi değerinin; *"Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan Tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedel olduğu,"* hükmüne bağlanmıştır.

Emlak vergisine esas olmak üzere 2027 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken tespit edilmiş ve 6 Ağustos 2026 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan **"90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği"** ile ilan edilmiştir.

2027 yılında ilk defa emlak vergisine konu olacak binalar için inşaat maliyet bedellerinin hesabında ilan edilen metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınacaktır.

Bahse konu Tebliğ ve eki cetvel sirkülerimiz ekindedir.

Saygılarımızla


EK: 90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

Ecovis Değer Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., Büyükdere Cad. Neutron İş Merkezi No.119/6, 34394 Esentepe- İstanbul
Tel: +90 212 211 9901, 02, 04 Faks: +90 212 211 99 52 E-mail: info@degerymm.com.tr

ECOVIS International tax advisors · accountants · auditors · lawyers in Austria, Belgium, Bulgaria, China, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, France, Germany, Great Britain, Greece, Hong Kong, Hungary, India, Ireland, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Malta, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Turkey, Ukraine and USA (associated partners).
ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity.

ECOVIS Değer Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. is a Turkish Member Firm of ECOVIS International.

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 90)

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değeri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükmüne bağlanmıştır.

Bu itibarla, emlak vergisine esas olmak üzere 2027 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Tebliğ olunur.

[Eki için tıklayınız](#)