

İstanbul, 2 Ocak 2026

MALİ MEVZUAT SİRKÜLERİ

NO: 2026 / 11

KONU**2026 Yılı Emlak Vergisine Esas Vergi Değerlerinin Yeniden Belirlenmesine İlişkin Tebliğ Yayınlanmıştır.**

213 sayılı Vergi Usul Kanununun Mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca en son 2025 yılında 2026 yılı için uygulanmak üzere söz konusu takdirler yapılmıştır.

1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında ise, “*vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde** artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında da, 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan **yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde** artırılması suretiyle dikkate alınacağı*” hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında, “*Cumhurbaşkanının bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu*” hükme bağlanmıştır.

Ancak, 19 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7566 Sayılı Kanunla; ,

a) 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 23- 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemez.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınır. Ancak esas alınan bu değerler, ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. Şu kadar ki, 33 üncü maddenin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda birinci fıkra hükmü uygulanır.

Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri birinci ve ikinci fıkraya göre belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de bu madde hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.”

b) Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan **“yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde”** ibareleri **“yeniden değerlendirme oranında”** şeklinde değiştirilmiş, beşinci fıkrasında yer alan **“veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya”** ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Değişiklikler 7566 Sayılı Kanunun yayımı **(19 Aralık 2025) tarihinde** yürürlüğe girmiştir. [\(Bakınız, 2025/106 Sayılı Sirkülerimiz.\)](#)

Emlak Vergisi Kanunun 7566 Sayılı Kanunla değiştirilen geçici 23. maddenin uygulamasına yönelik usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca 31 Aralık 2025 tarihli ve 5. Mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **89 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile açıklanmıştır.

Anılan Tebliğ Sirkülerimiz ekindedir.

NOT: 7566 Sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanununun 29. Maddesinde yapılan değişiklik ise ilk olarak 2027 yılı emlak vergisi tutarlarının belirlenmesinde kullanılacaktır.

EK: 89 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@degervmm.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.