

İstanbul, 2 Ocak 2026

MALİ MEVZUAT SİRKÜLERİ
NO: 2026 / 10**KONU****2025 Yılı Değerli Konut Vergisine Esas Sınır ve Tarife Yeniden Belirlenmiştir.**

7194 sayılı **“Dijital Hizmet Vergisi İle Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”** 7 Aralık 2019 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır. (Bakınız, 2019/125 Sayılı Sirkülerimiz)

7194 sayılı Kanunla, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa 41. maddeden sonra gelmek eklenen 42-49. Maddelerle Değerli Konut Vergisi getirilmiş ve uygulama hükümleri düzenlenmiştir.

Bahse konu Kanun ile Getirilen Değerli Konut Vergisinin esasları 2019/128 sayılı Sirkülerimizde açıklanmıştır.

7194 Sayılı Kanunla getirilen Değerli Konut Vergisi kamuoyunda büyük tartışmalara yol açmıştır. Özellikle de vergiye esas olmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce taşınmaz değerlemeleri yapılması / yaptırılması uygulaması tartışmalarda önemli bir yer tutmuştur.

Bu tartışmaların sonucunda Değerli Konut Verisi uygulamasında erteleme ve değişiklik yapılması gündeme gelmiştir.

Konuya ilişkin değişiklikleri içeren 7221 sayılı **“Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklikler yapılması Hakkında Kanun”** 20 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanmıştır.(Bakınız,2020/35 sayılı Sirkülerimiz)

Değerli Konut Vergisi hükümlerinde 7221 sayılı Kanunla aşağıdaki konularda değişiklikler yapılmıştır.(Bakınız,2020/36 sayılı Sirkülerimiz)

1. TKGM'nce Değer Tespiti Uygulamasından Vazgeçilmiş ve Değerli Konut Vergisinin Bazı Sadece Vergi Değerine Bağlanmıştır.
2. Değerli Konut Vergisi Kapsamına Giren Tek Mesken İle Birden Fazla Meskenin En Düşük Değerli Olanı Vergiden Muaf Tutulmuştur.
3. Değerli Konut Vergisinin Oranı Tarifeye Bağlanmıştır.
4. Değerli Konut Vergisi Uygulaması Bir Yıl Ertelenmiştir.

Emlak Vergisi Kanununun;

– 42.maddesinde Değerli Konut Vergisinin konusu belirlenmiş olup, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Kanunun 29. Maddesine göre belirlenen **bina vergi değeri 5.000.000.-Türk Lirasının üzerinde olanlar** değerli konut vergisine tabi tutulmuştur.

– 44. maddesinde ise Değerli Konut Vergisinin matrahı ve vergi tarifesi düzenlenmiştir.

Öte yandan emlak Vergisi Kanununun 44 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, 42 nci maddede yer alan tutar ile 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

2025 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, **86 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile; 2024 yılına ait tutarın 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında arttırılması suretiyle **15.709.000 Türk Lirası** olarak tespit edilmiştir. Vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ise 2025 için **15.709.000,-TL** ve 31.421.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Bu defa **88 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile 1319 sayılı Kanununun 42. maddesine göre **2026 yılında** uygulanacak alt sınır 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan $(25,49/2=)$ 12,745 (On İki virgöl Yedi Yüz Kırk Beş) oranında arttırılmak suretiyle **17.711.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

2026 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ise, 2025 yılına ait değerlerin 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan $(25,49/2=)$ %12,475 (On İki virgöl Yedi Yüz Kırk Beş) oranında arttırılması suretiyle

17.711.000 TL ile 26.567.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	
17.711.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
35.425.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 26.567.000 TL'si için	
26.568 TL, fazlası için	(Binde 6)
35.425.000 TL'den fazla olanların 35.425.000 TL'si için 79.716 TL, fazlası için	(Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Anılan Tebliğ Sirkülerimiz Ekindedir.

EK: 88 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

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)’ndan:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 88)

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, değerli konut vergisine ilişkin olarak 2026 yılında uygulanacak olan 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespit ve ilan edilmesidir.

Dayanak

MADDE 2- (1) 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, 42 nci maddede yer alan tutar ile 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

(2) 27/11/2025 tarihli ve 33090 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 585) ile 2025 yılı için yeniden değerlendirme oranı %25,49 (yirmi beş virgöl kırk dokuz) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti

MADDE 3- (1) 2026 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2025 yılına ait tutarın 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%25,49/2=$) $\%12,745$ (on iki virgöl yedi yüz kırk beş) oranında artırılması suretiyle 17.711.000 Türk lirası olarak tespit edilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti

MADDE 4- (1) 2026 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2025 yılına ait değerlerin 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%25,49/2=$) $\%12,745$ (on iki virgöl yedi yüz kırk beş) oranında artırılması suretiyle;

17.711.000 TL ile 26.567.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

17.711.000 TL’yi aşan kısmı için (Binde 3)

35.425.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 26.567.000 TL’si için

26.568 TL, fazlası için (Binde 6)

35.425.000 TL’den fazla olanlar 35.425.000 TL’si için 79.716 TL, fazlası

için (Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Yürürlük

MADDE 5- (1) Bu Tebliğ 1/1/2026 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 6- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.