

**SİRKÜLER SAYI: 2025/173****11.08.2025****EMLAK VERGİSİNE ESAS OLMAK ÜZERE 2026 YILINDA UYGULANACAK BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ BELİRLENMİŞTİR**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 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. madde uyarınca hazırlanmış bulunan 29.02.1972 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 hükme bağlanmıştır.

09.08.2025 tarih ve 32981 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 87 seri no.lı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile emlak vergisine esas olmak üzere, 2026 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir. İlgili tebliğ ve cetveli sirkülerimiz ekinde bulabilirsiniz. Saygılarımızla,

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK:

87 seri no.lı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

(*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danı mandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan m  avirli imiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETK NER
YMM
Forvis Mazars, Ortak

Tufan SEV M
YMM
Forvis Mazars, Ortak

TEBLİĞ

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

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 87)

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerin, 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 2026 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.

87 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ
KANUNU GENEL TEBLİĞİ
EKİDİR

2026 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YİĞMA KAGIR BİNA			YİĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GEÇEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	7424,73	8261,44	7843,09	6122,70	6727,16	6424,93	4200,71	5146,20	4673,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	4665,80	5122,88	4894,34	3921,52	4092,33	4006,93	2487,91	3006,78	2747,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	3503,17	3968,05	3735,61	2766,83	2976,24	2871,54	1534,81	2007,52	1771,17	1138,97	1394,81	1266,89	1720,59	2170,06	1945,33	1239,97	1518,99	1379,48	1255,18	1317,69	1286,44	960,69	1239,97	1100,33
E) BASİT	1991,81	2177,60	2084,71	1550,10	1890,69	1720,40	821,39	992,25	906,82	627,95	821,39	724,67	1116,08	1131,71	1123,90	712,88	883,40	798,14	588,88	689,52	639,20	457,24	480,42	468,83

2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	7424,73	8261,44	7843,09	6122,70	6727,16	6424,93	4200,71	5146,20	4673,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	4665,80	5122,88	4894,34	3921,52	4092,33	4006,93	2487,91	3006,78	2747,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	3503,17	3968,05	3735,61	2766,83	2976,24	2871,54	1534,81	2007,52	1771,17	1138,97	1394,81	1266,89	1720,59	2170,06	1945,33	1239,97	1518,99	1379,48	960,69	1239,97	1100,33	798,65	960,69	879,67
E) BASİT	1991,81	2177,60	2084,71	1550,10	1890,69	1720,40	821,39	992,25	906,82	627,95	821,39	724,67	1116,08	1154,74	1135,41	712,88	883,40	798,14	457,24	557,57	507,41	333,09	457,24	395,17

3) OTEL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	18452,97	19817,07	19135,02	15422,69	16755,56	16089,13	13562,64	14903,30	14232,97	9695,39	10958,64	10327,02	16275,35	17367,92	16821,64	13314,95	14763,96	14039,46	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	13283,70	14345,51	13814,61	10726,03	11780,24	11253,14	9408,54	10005,41	9706,98	6944,02	7362,58	7153,30	10865,79	12129,08	11497,44	9191,62	10245,63	9718,63	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	8943,81	9602,63	9273,22	7169,02	7610,63	7389,83	5804,78	6587,49	6196,14	4456,48	4657,84	4557,16	7169,02	8044,57	7606,80	5727,45	6331,82	6029,64	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	6967,41	7672,59	7320,00	4990,64	5626,44	5308,54	3789,97	4510,75	4150,36	3131,12	3340,38	3235,75	5153,47	5990,80	5572,14	3626,71	4340,10	3983,41	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	992,25	1216,70	1104,48	736,21	960,69	848,45	1860,12	2332,82	2096,47	1186,09	1426,00	1306,05	-	-	-	-	-	-

4) SINEMA - TİYATRO BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	20594,69	22117,47	21356,08	16693,80	17809,59	17251,70	15136,71	16633,22	15884,97	10345,15	11919,33	11132,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	14825,58	16010,62	15418,10	11971,09	12421,01	12196,05	10500,66	11166,58	10833,62	7749,95	8216,89	7983,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	9981,75	10717,39	10349,57	8001,13	8493,93	8247,53	6478,58	7352,06	6915,32	4973,79	5198,62	5086,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	7776,12	8563,41	8169,77	5569,98	6279,41	5924,70	4229,86	5034,51	4632,19	3494,48	3728,03	3611,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	1072,60	1288,98	1180,79	665,96	795,66	730,81	-	-	-	882,20	1176,40	1029,30	605,59	744,06	674,83	458,30	579,15	518,73

5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	19603,69	20905,01	20254,35	15755,48	16861,37	16308,43	12994,44	14295,78	13645,11	9834,26	11284,38	10559,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	14044,99	15132,53	14588,76	11339,99	11804,89	11572,44	9908,66	10577,92	10243,29	7324,47	7770,54	7547,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	9471,67	10141,21	9806,44	7529,13	8021,85	7775,49	6134,55	6962,06	6548,31	4703,15	4907,90	4805,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	7371,09	8105,53	7738,31	5279,24	5976,76	5828,00	4015,60	4759,10	4387,35	3318,13	3569,39	3443,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	985,20	1190,10	1087,65	622,68	752,82	687,75	-	-	-	668,77	1059,82	864,30	576,26	668,77	622,52	455,79	585,76	520,78

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YİĞMA KAGIR BİNA			YİĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞAŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU TARZI BİNA			KERPEÇ VE DİĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

18) KURUTMA YERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	3968,05	4224,03	4096,04	2162,11	2728,02	2445,07	1813,47	2007,52	1910,50	1379,53	1457,08	1418,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	2177,60	2549,55	2363,58	875,77	1054,04	964,91	829,29	875,77	852,53	519,07	627,95	573,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

19) SİLOLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	9052,23	9819,58	9435,91	4905,53	5657,36	5281,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	7013,88	7602,76	7308,32	3503,17	3968,05	3735,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

20) TRANSFORMATÖR BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	4495,08	5060,57	4777,83	2456,72	2983,76	2720,24	1239,97	1441,53	1340,75	1038,45	1085,00	1061,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21) DİĞER TİCARETHANE VE İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	19771,00	21232,79	20501,90	13178,08	14531,40	13854,74	10387,98	11741,36	11064,67	7955,22	9382,95	8669,09	14357,00	15818,70	15087,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	13518,30	14522,89	14020,60	9300,03	10080,54	9690,29	6543,26	7888,34	7215,80	4027,00	5148,14	4587,57	10130,30	10977,37	10553,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	9059,30	9956,31	9507,81	6003,67	6219,43	6111,55	3885,85	4783,00	4334,43	2258,35	2856,51	2557,43	6526,51	6784,18	6655,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	6061,56	6775,30	6418,43	4060,65	4832,90	4446,78	2615,40	3163,81	2889,61	1544,34	1934,94	1739,64	4425,84	5255,90	4840,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	2632,33	2889,66	2761,00	1386,53	1785,44	1585,99	1029,34	1237,48	1133,41	788,98	1029,34	909,16	1063,23	1353,52	1208,38	847,03	1129,26	988,15	722,48	847,03	784,76	439,99	556,14	498,07

22) MESKEN BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	20420,41	21776,10	21098,26	12112,84	13594,20	12853,52	9934,52	10244,03	10089,28	-	-	-	16179,30	17834,67	17006,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	13497,26	14562,37	14029,82	7649,60	8404,38	8026,99	6361,44	6709,77	6535,61	4192,52	4395,76	4294,14	10408,72	11691,59	11050,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	8956,55	9866,25	9411,40	4898,92	5819,19	5359,06	4163,11	4357,19	4260,15	2953,45	3001,77	2977,61	6719,70	7697,65	7208,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	6041,95	6719,70	6380,83	3456,65	4134,09	3795,37	3108,11	3234,21	3171,16	2081,75	2120,39	2101,07	3505,11	3718,24	3611,68	1742,63	2149,41	1946,02	997,65	1549,18	1273,42	-	-	-
E) BASİT	2488,41	3030,52	2759,47	1761,95	2488,41	2125,18	987,58	1026,28	1006,93	987,58	1026,28	1006,93	1142,64	1374,51	1258,58	696,86	1103,83	900,35	600,07	696,86	648,47	474,70	600,07	537,39

23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA; KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SINEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARGA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AİT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER % 50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR. İNŞAAT TÜRÜ İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AIT ORTALAMA RAKAMI % 50 ARTIRILARAK DİKKATE ALINIR.

HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YİĞMA YARI KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARGA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILIR.)