



SİRKÜLER SAYI: 2025/289

31.12.2025

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE 2026 YILINDA UYGULANACAK OLAN MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN ALT VE ÜST SINIRLARI BELİRLENMİŞTİR

31.12.2025 tarih ve 33124 (5. Mükerrer) sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 88 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (kısaca “tebliğ”) ile değerli konut vergisine ilişkin olarak 2026 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42. maddesinde yer alan tutar ile 44. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları tespit ve ilan edilmiştir.

2026 yılında uygulanacak olan tutar, 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan tutar 2025 yılına ait tutarın (15.709.000 TL), 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** olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 2026 yılında Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 1319 sayılı Kanunun 29. maddesine göre belirlenen bina vergi değeri **17.711.000 TL** üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi olacaklardır.

1319 sayılı Kanunun 44. maddesi hükmü uyarınca, değerli konut vergisinin matrahı, bina vergi değerinin 42. maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. 2026 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 44. 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'nı aşan kısmı için	Binde 3
• 35.425.000 TL'na kadar olanlar (bu tutar dahil) 26.567.000 TL'sı için 26.568 TL, fazlası için	Binde 6
• 35.425.000 TL'dan fazla olanlar 35.425.000 TL'sı için 79.716 TL, fazlası için	Binde 10

olarak tespit edilmiştir. Değerli konut vergisi yukarıdaki tarife göre hesaplanacaktır.

Tebliğ, 01.01.2026 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Saygılarımızla,

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

EK:

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 88)

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

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

Erkan YETKİNER
YMM
Forvis Mazars, Ortak

Tufan SEVİM
YMM
Forvis Mazars, Ortak

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 hükmüne 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.