TEBLİĞ

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

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 89)

BİRİNCİ BÖLÜM
Başlangıç Hükümleri

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 4/12/2025 tarihli ve 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değiştirilen 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun geçici 23 üncü maddesinin uygulamasına yönelik usul ve esasları açıklamaktır.

Dayanak

MADDE 2- (1) 1319 sayılı Kanunun 7566 sayılı Kanun ile değiştirilen geçici 23 üncü maddesinde, "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 metrekare birim değerleri birinci ve ikinci fıkraya göre belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare 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." hükümleri yer almaktadır.

(2) 7566 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan "yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde" ibareleri "yeniden değerleme oranında" şeklinde değiştirilmiştir.

Vergi değeri ve asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri

MADDE 3- (1) Emlak vergisinin matrahı 1319 sayılı Kanuna göre hesaplanan vergi değeridir. Aynı Kanunun 29 uncu maddesine göre vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik (700 sayılı KHK'nın 59 uncu maddesiyle yapılan ibare değişikliğinin yürürlük tarihi olan 9/7/2018 tarihinden önce "tüzük") hükümlerinden yararlanılmak suretiyle

hesaplanan bedeldir.

(2) Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Kanun hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen (7566 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında) yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle bulunur.

(3) Aynı Kanunun 33 üncü maddesine (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Kanun hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen (7566 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında) yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle dikkate alınır.

(4) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

(5) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre vergi değerinin hesabında dikkate alınan asgari ölçüde arsa ve arazi birim değeri, 213 sayılı Kanunun asgari ölçüde arsa ve arazi birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca takdir olunan metrekare birim değerlerine göre belirlenmektedir.

(6) Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrası hükmü uyarınca takdir komisyonlarınca dört yılda bir yapılmaktadır. Söz konusu takdir işlemleri, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükmü uyarınca oluşturulan arsa ve arazi takdir komisyonları tarafından yapılmaktadır.

(7) Takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri;

a) Arsalarda, her mahalle için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla tespit edilmektedir.

b) Arazilerde her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla tespit edilmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM
1319 Sayılı Kanunun Geçici 23 üncü Maddesinin Birinci Fıkrasına Göre 2026 Yılında Uygulanabilecek Emlak Vergi Değeri

2025 yılı emlak vergisi mükellefiyetine konu bina ve arsa/arazi bakımından 2026 yılında uygulanabilecek emlak vergi değeri

MADDE 4- (1) 2025 yılında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

(2) 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince; 2025 yılında takdir komisyonlarınca 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, belediyeler tarafından 2025 yılına ait vergi değerleri ile karşılaştırılacaktır. 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşıyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerleri olarak, 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlası esas alınacaktır.

a) 2025 yılı veya önceki yıllarda mükellef olanların, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca 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 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşıyorsa, 2026 yılında uygulanacak vergi değerleri mezkûr Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince aşağıda yer alan örneklerdeki gibi hesaplanacaktır.

Örnek 1: Mükellef, (A) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 1.500 m^2 yüzölçümlü arsayı 2024 yılında satın almıştır. Arsanın 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Bu veriler dahilinde söz konusu arsaya ait 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

	Arsanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	Arsanın yüzölçümü	1.500 m^2
3	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (1 x 2)	900.000,00 TL
	Arsanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
4	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.000,00 TL
5	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre arsanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (2 x 4)	6.000.000,00 TL
6	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [3 + (3 x 2 kat)]	2.700.000,00 TL
7	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	2.700.000,00 TL
8	Arsanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri (7 / 2)	1.800,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (6.000.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [900.000,00 + (900.000,00 x 2) = 2.700.000,00 TL] aştığından, arsaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 2.700.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek 2: Mükellef, (B) Belediyesi sınırları içerisinde 750 m^2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2022 yılında sona eren mesken nitelikli binayı 2024 yılında satın almıştır. Yığma kagir, 1 inci sınıf olarak inşa edilen meskenin dıştan dışa yüzölçümü 120 m^2'dir. Bu meskenin, 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 5.092,42 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 6.535,61 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

	Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	5.092,42 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1 x 2)	611.090,40 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	500,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	750 m^2
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	375.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	986.090,40 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	986.000,00 TL
	Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.535,61 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	784.273,20 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.000,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5 x 11)	3.000.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	3.784.273,20 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	3.784.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	2.958.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	2.958.000,00 TL
17	Binanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [(16 - 10) / 5]	2.898,30 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri (3.784.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [986.000,00 + (986.000,00 x 2) = 2.958.000,00 TL] aştığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 2.958.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

b) 2025 yılı veya önceki yıllarda mükellef olanların, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak mezkûr Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen değerler esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

Örnek 3: Mükellef, (C) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 2.500 m² yüzölçümlü sulak araziyi 2024 yılında satın almıştır. Arazinin 2025 yılı asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 45,00 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 100,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Bu veriler dahilinde söz konusu araziye ait 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

	Arazinin 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arazi metrekare birim değeri	45,00 TL
2	Arazinin yüzölçümü	2.500 m²
3	Arazinin 2025 yılı vergi değeri (1 x 2)	112.500,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından arazinin 2025 yılında esas alınan vergi değeri	112.000,00 TL
	Arazinin 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
5	2026 yılı için takdir edilen arazi metrekare birim değeri	100,00 TL
6	2026 yılı için takdir edilen arazi metrekare birim değerine göre arazinin 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (2 x 5)	250.000,00 TL
7	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [4 + (4 x 2 kat)]	336.000,00 TL
8	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	250.000,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arazi metrekare birim değerine (100,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (250.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [112.000,00 + (112.000,00 x 2) = 336.000,00 TL] aşmadığından, araziye ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 250.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek 4: Mükellef, (D) Belediyesi sınırları içerisinde 3.000 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2022 yılında sona eren fabrika binasını 2024 yılında satın almıştır. Çelik karkas, 1 inci sınıf olarak inşa edilen binanın dıştan dışa yüzölçümü 1.100 m²'dir. Bu binanın, 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 6.111,18 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 7.843,09 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 350,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 3.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

	Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.111,18 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	1.100 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1 x 2)	6.722.298,00 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	350,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	3.000 m^2
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	1.050.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	7.772.298,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	7.772.000,00 TL
	Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	7.843,09 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	8.627.399,00 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	3.000,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5 x 11)	9.000.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	17.627.399,00 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	17.627.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	23.316.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	17.627.000,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (3.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri (17.627.000,00 TL), 2025 yılında uygulanan vergi değerinin iki kat fazlasını [7.772.000,00 + (7.772.000,00 x 2) = 23.316.000,00 TL] aşmadığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 17.627.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

2026 yılı itibarıyla 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (6) numaralı fıkrası kapsamında emlak vergisi mükellefi değişen bina ve arsa/arazi bakımından 2026 yılı emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 5- (1) Mezkûr Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi gereğince 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (6) numaralı fıkrası kapsamında binanın veya arazinin mükellefinin değişmesi durumunda da bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak mezkûr Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, belediyeler tarafından 2025 yılında uygulanan vergi değerleri ile karşılaştırılacaktır.

2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşıyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlası esas alınacaktır.

Bu çerçevede, bahse konu durumda 2026 yılına ilişkin vergi değerleri mezkûr Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi gereğince aşağıda yer alan örneklerdeki gibi hesaplanacaktır.

Örnek 5: Mükellef, (E) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 2.000 m^2 yüzölçümlü arsayı 2025 yılında satın almıştır. Arsanın bulunduğu sokağın, 2025 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi de dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

	Arsanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	Arsanın yüzölçümü	2.000 m^2
2	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
3	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (1 x 2)	1.200.000,00 TL
	Arsanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
4	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.000,00 TL
5	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre arsanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri (1 x 4)	8.000.000,00 TL
6	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [3 + (3 x 2 kat)]	3.600.000,00 TL
7	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	3.600.000,00 TL
8	Arsanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri (7 / 1)	1.800,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (8.000.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [1.200.000,00 + (1.200.000,00 x 2) = 3.600.000,00 TL] aştığından, 2026 yılı emlak vergi değeri 3.600.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek 6: Mükellef, (F) Belediyesi sınırları içerisinde 800 m^2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2010 yılında sona eren işyeri nitelikli binayı 2024 yılında satın almış, 2025 yılında başka bir mükellefe satmıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olarak inşa edilen işyerinin dıştan dışa yüzölçümü 250 m^2 olup, 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 7.550,48 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 9.690,29 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.000,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 8.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, işyerini satın alan mükellef için 2026 yılı emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi de dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

	Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	7.550,48 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	250 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1 x 2)	1.887.620,00 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	1.000,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	800 m^2
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	800.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	2.687.620,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	2.687.000,00 TL
	Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	9.690,29 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	2.422.572,50 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	8.000,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5 x 11)	6.400.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	8.822.572,50 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	8.822.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	8.061.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	8.061.000,00 TL
17	Binanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [(16 - 10) / 5]	7.048,03 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (8.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (8.822.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [2.687.000,00 + (2.687.000,00 x 2) = 8.061.000,00 TL] aştığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 8.061.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

(2) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak aynı Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen değerler esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

Örnek 7: Mükellef, (G) Belediyesi sınırları içerisinde inşaatı 2024 yılında sona eren mesken nitelikli binayı 2025 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olarak inşa edilen meskenin dıştan dışa yüzölçümü 150 m^2 olup, arsa payı 50 m^2'dir. 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 6.254,48 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 8.026,99 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.000,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.500,00 TL olarak takdir edilmiş olup, meskeni satın alan mükellef için 2026 yılı emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi de dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

	Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.254,48 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	150 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1 x 2)	938.172,00 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	1.000,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	50 m^2
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	50.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	988.172,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	988.000,00 TL
	Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması	
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	8.026,99 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	1.204.048,50 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.500,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5 x 11)	225.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	1.429.048,50 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	1.429.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	2.964.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	1.429.000,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.500,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri (1.429.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [988.000,00 + (988.000,00 x 2) = 2.964.000,00 TL] aşmadığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 1.429.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
1319 sayılı Kanunun Geçici 23 üncü Maddesinin İkinci Fıkrasına Göre 2026 Yılında Uygulanabilecek Vergi Değeri

Geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki durumlar ve 2026 yılı emlak vergi değerinin hesabı

MADDE 6- (1) 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, aynı Kanunun 33 üncü maddesinde yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabı ve sınırına ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Ancak, mezkûr Kanunun 33 üncü maddesinde sayılmakla birlikte aynı maddenin;

- (6) numaralı fıkrasında yer alan, bir bina veya arazinin mükellefinin değişmesi,
- (8) numaralı fıkrasında yer alan, herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina ve arazinin değerlerinde %25'i aşan oranda artma veya eksilme olması,

hallerinde geçici 23 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında işlem tesis edilmemesi öngörülmüştür.

(2) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinde sayılan;

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir),

2. Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması,

3. Bir binanın kullanış tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkân, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi (Bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanış tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.),

4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi.

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi.

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

ç) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi.

d) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi,

6. Bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir),

7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselere ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi,

sebepleriyle 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınacak, ancak bu değerler, ilk yıl olan 2026 yılında, 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyecektir.

Dolayısıyla, bahse konu durumlarda 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri belediyeler tarafından 2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlası ile karşılaştırılacaktır.

2026 yılında uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2025 yılında uygulanan arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını aşıyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2025 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlası esas alınacaktır.

Örnek 8: (H) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan ve 800 m² arsa üzerinde inşa edilen mesken nitelikli binanın inşaatı 2025 yılında sona ermiştir. Çelik karkas, 3 üncü sınıf olarak inşa edilen meskenin dıştan dışa yüzölçümü 400 m²'dir. Bu meskenin bulunduğu sokağın 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 5.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 6.380,83 TL'dir.

Yeni bina inşa edilmesi nedeniyle 2025 yılında 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrası kapsamında vergi değerini tadil eden sebep meydana geldiğinden, söz konusu meskene ilişkin bina vergisi mükellefiyeti 2026 yılında başlayacaktır. 2026 yılı için emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

2026 yılında Uygulanacak Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	2025 yılı arsa metrekare birim değerinin 2 kat fazlası [1 + (1 x 2 kat)]	1.800,00 TL
3	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	5.000,00 TL
4	2026 yılı için esas alınacak asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	1.800,00 TL
Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
5	Arsanın yüzölçümü	800 m²
6	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (4 x 5)	1.440.000,00 TL
7	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.380,83 TL
8	Binanın yüzölçümü	400 m²
9	Binanın maliyet bedeli (7 x 8)	2.552.332,00 TL
10	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (6 + 9)	3.992.332,00 TL
11	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılında esas alınacak vergi değeri	3.992.000,00 TL

Buna göre, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri (5.000,00 TL), ilk yıl olan 2026 yılında, 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerinin iki kat fazlasını [600,00 + (600,00 x 2) = 1.800,00 TL] aştığından, 2026 yılına ilişkin vergi değerlerinin hesabında esas alınacak arsa metrekare birim değeri 1.800,00 TL'dir. Bu değere göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri 3.992.000,00 TL olacaktır.

(3) Tebliğin bu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen sebeplerle 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler

tarafından 2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

Örnek 9: Mükellefin sahibi olduğu 1.000 m² yüzölçümlü arazi (I) Belediyesi tarafından 2025 yılında parsellenerek 600 m² yüzölçümlü arsaya dönüşmüştür. Arazinin bulunduğu sokağın 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.000,00 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Arazinin parsellenmek suretiyle arsa haline getirilmesi nedeniyle 2025 yılında 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (4) numaralı fıkrasının (e) bendi kapsamında vergi değerini tadil eden sebep meydana geldiğinden, söz konusu arsadan dolayı arazi vergisi mükellefiyeti 2026 yılında başlayacaktır. Arsanın 2026 yılı için emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2026 yılında Uygulanacak Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	1.000,00 TL
2	2025 yılı arsa metrekare birim değerinin 2 kat fazlası [1 + (1 x 2 kat)]	3.000,00 TL
3	2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	2.000,00 TL
4	2026 yılı için esas alınacak asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	2.000,00 TL
Arsanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
5	Arsanın yüzölçümü	600 m²
6	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (3 x 5)	1.200.000,00 TL

Buna göre, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri (2.000,00 TL), ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değerinin iki kat fazlasını [1.000,00 + (1.000,00 x 2) = 3.000,00 TL] aşmadığından, 2026 yılına ilişkin vergi değerlerinin hesabında esas alınacak arsa metrekare birim değeri 2.000,00 TL'dir. Bu değere göre hesaplanan 2026 yılı arsa vergi değeri 1.200.000,00 TL olacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Diğer Hususlar

İzleyen yıllarda dikkate alınacak emlak vergi değerleri ve asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri

MADDE 7- (1) 2026 yılını takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi kapsamında bina, arsa ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu Tebliğde açıklanan şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.

(2) 2027, 2028 ve 2029 yıllarında uygulanacak matrah ve değerler, 2026 yılında uygulanan matrah ve değerlere 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde belirtilen artış oranı uygulanmak suretiyle belirlenecektir.

Dolayısıyla, 7566 sayılı Kanunla 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde yapılan değişiklik gereğince, 2027, 2028 ve 2029 yıllarında uygulanacak matrah ve değerler, bir önceki yılda uygulanan matrah ve değerlerin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

Diğer vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler bakımından esas alınacak emlak vergi değerleri ve asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri

MADDE 8- (1) Emlak vergi değerleri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesi hükümlerine göre belirlenen değerler esas alınacaktır.

Dolayısıyla söz konusu vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler bakımından, Kanunun geçici 23 üncü maddesi ve bu Tebliğ dahilinde hesaplanan emlak vergi değerleri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ilgili yılda geçerli tutarları dikkate alınacaktır.

Diğer hususlar

MADDE 9- (1) İlgili belediyelerce bu Tebliğde yer verilen açıklamalar çerçevesinde 2026 yılı emlak vergi değerleri hesaplanacaktır.

(2) 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında belirtilen hesaplamalar, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca 2025 yılında takdir edilen birim değerler üzerinden yapılacak olup, ayrıca takdir komisyonlarınca yeni bir takdir işlemi yapılmayacaktır.

(3) Takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine karşı mahkemelerde açılan davalar neticesinde takdir komisyonu kararlarının mahkemelerce;

- İptal edilmesi sonucu takdir komisyonları tarafından yeni bir değer belirlenmesi,
- Kısmen iptal ya da kısmen tasdik edilmesi,
- Belli bir oranda artırılması ya da azaltılması,
- Yeni bir değer belirlenmesi,
- Onanması,

halleri sonucu oluşan bu değerler dikkate alınmak suretiyle;

a) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçiyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlası esas alınarak,

b) Bu Tebliğin 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen vergi değerini tadil eden sebeplerle 2026 yılında mükellefiyet tesis edilen hallerde ise 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2025 yılında uygulanan arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçiyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında 2025 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlası esas alınarak,

emlak vergi değerleri ilgili belediyelerce yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde hesaplanacaktır.

(4) Arsa veya arazinin herhangi bir sebeple takdir dışı kalması veya yeni cadde ve sokak oluşması gibi nedenlerle 2025 yılına ait birim değerin bulunmaması halinde, bu arsa ve araziler için 2026 yılına ilişkin takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerler esas alınacaktır.

Yürürlük

MADDE 10- (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 11- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.