

2026 YILI DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI

ÖZET

*2025 yılında Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 2025 yılında **15.709.000 Türk Lirasının** üzerinde olanların 20 Şubat 2026 tarihine kadar değerli konut vergisi beyannamesi vermesi gerekiyor.*

- 1. 2026 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar ise 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 edildi.*
- 2. Mükellefler tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen yukarıdaki tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilmesi ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunması gerekmektedir.*
- 3. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmesi ve verginin ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunması gerekmektedir.*
- 4. Tahakkuk eden vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.*
- 5. Bu konutlar için 20 Şubat 2026 günü sonuna kadar beyanda bulunulmalı ve tahakkuk eden vergi, Şubat ve Ağustos aylarının son gününe kadar iki eşit taksit halinde ödenmelidir.*
- 6. Verginin matrahı beyanda bulunulacak değerli konut vergisi konusuna giren mesken niteliğindeki taşınmazın 2025 yılı bina vergi değerinin 15.709.000 TL'sinin üzerindeki kısmıdır.*
- 7. Tek meskeni olanlar, değerli konut vergisine tabi değildir.*
- 8. Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.*

[31.12.2025 tarihli ve 33124 \(5.mükerrer\) sayılı Resmi Gazete’de](#) yayımlanan 88 seri No’lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde Emlak Vergisi Kanunu’nun 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 tespiti yapılarak, 2026 yılı değerli konut vergisi uygulamasına ilişkin açıklamalarda bulunulmuştur.

2026 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi 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.

Madde 42-

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk Lirası (2025 yılı için 15.709.000 TL’nin, 2026 yılı için 17.711.000 TL’nin) üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Buna göre; 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 aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

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)

1. 2025 yılı bina vergi değeri 15.709.000 TL ve üzerinde olan mesken niteliğindeki taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir.
2. Bu konutlar için 20 Şubat 2026 günü sonuna kadar beyanda bulunulmalı ve tahakkuk eden vergi Şubat ve Ağustos aylarının son gününe kadar iki eşit taksit halinde ödenmelidir.
3. Verginin matrahı beyanda bulunulacak değerli konut vergisi konusuna giren mesken niteliğindeki taşınmazın 2025 yılı bina vergi değerinin 15.709.000 TL'sinin üzerindeki kısmıdır.
4. Tek meskeni olanlar, değerli konut vergisine tabi değildir.
5. Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

Diğer taraftan 15 Ocak 2021 tarih ve 31365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ**'nde, 5/12/2019 tarihli ve 7194 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa "Değerli Konut Vergisi" kısım başlığı altında eklenen 42 ilâ 49 uncu maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar hakkında açıklamalarda bulunulmuştur. Konu ile ilgili detaylı bilgi, söz konusu Tebliğden elde edilebilir.

Saygılarımızla...