

SİRKÜLER NO: POZ-2026 / 12

İST, 05.01.2026

ÖZET:

- **31 Aralık 2025 tarih ve 33124 (5. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 89 seri no.lu “Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ” ile 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değiştirilen 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun geçici 23 üncü maddesinin uygulamasına yönelik usul ve esaslar açıklanmıştır.**

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 89)

Emlak Vergisi Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince, 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 geçemeyecektir.

2025 yılında takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Emlak Vergisi Kanunu’nun 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.

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 Emlak Vergisi 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.

Söz konusu Tebliğde hesaplamaya ilişkin örneklere yer verilmiştir.

2027, 2028 ve 2029 yıllarında, Emlak Vergisi Kanunu’nun 29 uncu maddesi kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ise, bir önceki yıl değerlerinin aynı yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

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 yükümlölükler bakımından, Kanunun geçici 23 üncü maddesi ve bu Tebliğ dahilinde hesaplanan emlak vergi değerleri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin ilgili yılda geçerli tutarları dikkate alınacaktır.

Söz konusu tebliğe aşağıdaki bağlantıdan ulaşabilirsiniz.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2025/12/20251231M5-27.pdf>

Saygılarımızla...