

Sirküler No: 4608

Sirküler Tarihi:09.01.2026

KONU: DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİNİN VERİLME VE ÖDEME SÜRESİ HATIRLATMASI.

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 belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

31.12.2025 tarih ve 33124 sayılı (5. Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Emlak Vergisi Kanunu (88 Seri No'lu) Genel Tebliğinde, mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespit ve ilan edilmektedir.

Türkiye sınırları içinde birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların bina vergi değeri 2026 yılı için belirlenen 17.711.000.-Türk lirası üzerinde olanlar Değerli Konut Vergisine tabi bulunmaktadır.

Mesken nitelikli taşınmazın değerinin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 42'nci maddesinde belirtilen 17.711.000.- Türk lirası tutarı aştığı (bu tutar dahil) takdirde (emlak vergi değeri yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak) Şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve hesaplanan verginin, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunacağı belirtilmiştir.

Türkiye sınırları içinde;

-Mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile,

-Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmaz için (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da) muafiyet uygulanması gerektiğini belirtmek isteriz.

1319 sayılı Kanunun 44'üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları aşağıda gösterilmiştir.

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.

Buna göre, Kanunun 47'nci maddesine göre 2026 yılı için vergi değeri 17.711.000.-Türk lirası dahil ve üzerinde bulunan konutlara sahip olanlar Değerli Konut Vergisi beyannamesini 20 Şubat 2026 günü sonuna kadar yetkili vergi dairesine verilmek suretiyle tahakkuk eden verginin Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödeneceği hususunu hatırlatmak isteriz.

Yürürlük tarihi: 01.01.2026 dır.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir