

Sirküler No: 4618

Sirküler Tarihi:15.01.2026

KONU: 2026 YILI EMLAK VERGİ DEĞERLERİNİN TESPİTİ.

7566 sayılı Kanun ile,1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na geçici 23'üncü madde eklenerek 2026 yılı için hesaplanacak bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

31.12.2025 tarih ve 33124 sayılı (5.Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Emlak Vergisi Kanunu (89 Seri No'lu) Genel Tebliğinde, 2026 yılı için hesaplanacak bina ve arazi vergi değerlerin uygulamasına yönelik usul ve esasları açıklamaktır.

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

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 yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunur.

2027, 2028 ve 2029 yıllarında uygulanacak matrah ve değerler, bir önceki yılda uygulanan matrah ve değerlerin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

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;

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,

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 açıklanan esaslar çerçevesinde hesaplanacaktır.

Yürürlük tarihi: 31.12.2025 tir.

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.