



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Sakıp ŞEKER Sicil No : 861 Mühür No: 898 Ankara YMM Odası
Adres : Ahlatlıbel Mah. 1822. Sok. No:70 Çankaya/ ANKARA Tel : (312) 417 05 96 - 489 20 18
Vergi Dairesi : Doğanbey Vergi Kimlik No: 4960640814 Fax: (312) 417 66 73
Web: www.kanitymm.com.tr E-mail : sakipseker@kanitymm.com.tr

Ankara, 19.01.2026

SİRKÜLERİ NO:2026/5 (Revize)

2025 YILINA İLİŞKİN DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN 20 ŞUBAT 2026 TARİHİNE KADAR BEYANI GEREKMEKTEDİR

2025 yılında Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre bina vergi değeri 2025 yılında 15.709.000 Türk Lirasının üzerindeki **mesken nitelikli taşınmazlar** emlak vergisi dışında ayrıca değerli konut vergisine tabi olup, söz konusu taşınmazların sahiplerinin (mükelleflerinin) 20 Şubat 2026 tarihine kadar ilgili Maliye Vergi Dairesine değerli konut vergisi beyannamesi vermesi gerekiyor. Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin **yanında fiilen kullanım durumuna da** bakılır. Dolayısıyla imar mevzuatına göre “konut” olarak inşa edilen bina veya bağımsız bölümün **işyeri olarak kullanılması** halinde söz konusu taşınmaz değerli konut vergisine tabi olmayacaktır. Sahip olunan konutun emlak vergi değerinin ilgili belediyeden öğrenilmesi gerekmektedir.

31.12.2025 tarihli 5. Mükerrer sayılı R.G’de yayımlanan 88 seri No’lu Emlak Vergisi Kanununun 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.

Emlak Vergisi Kanununun 45. Maddesine göre, değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar. Değerli konut vergisine ilişkin hükümler Emlak Vergisi Kanunu’nun 42-49. Maddelerinde düzenlenmiştir.

2025 yılında emlak vergi değeri 15.709.000 TL’nin üzerinde olan konutlar değerli konut vergisine tabi tutulacak olup, değerli konut vergisine tabi olan konutlar için 20 Şubat 2026 günü sonuna kadar bağlı bulunulan vergi dairesine beyanname verilmesi ve tahakkuk eden verginin Şubat ve Ağustos aylarının son gününe kadar iki eşit taksit halinde ödenmesi gerekir.

1.) 2025 yılı için verilecek beyannameye uygulanacak değerli konut vergisine ilişkin tarife aşağıdaki gibidir

15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	
15.709.000 TL’yi aşan kısmı için	(Binde 3)
31.421.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL’si için	
23.565 TL, fazlası için	(Binde 6)
31.421.000 TL’den fazla olanlar 31.421.000 TL’si için 70.707 TL,	
Fazlası için	(Binde 10)

2.) 2026 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanunu'nun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2025 yılına ait tutarın 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%25,49/2=$) $\% 12,745$ oranında artırılması suretiyle **17.711.000 Türk Lirası** olarak 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) oranında değerli konut vergisi ödeyecektir. 2026 yılı için uygulanacak Tarife ise aşağıdaki gibidir:

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)

Örnek: 2026 yılı emlak vergi değeri 30.000.000 TL olan bir konuta ait değerli konut vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

- 1.) 17.711.000- 26.567.000 TL arası ($8.856.000 * \%0 3$)= 26.568 TL
- 2.) 30.000.000- 26.567.000 TL arası) $3.433.000 * \%0 6$)= 3.433 TL olmak üzere 30.001 TL değerli konut vergisinin Şubat ve Ağustos ayında iki taksitte ödenmesi gerekmektedir.

Tek meskeni olanlar, değerli konut vergisine tabi değildir.

Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirildiği takdirde ilgili yıla ilişkin beyanname vermeyecektir.

Saygılarımızla

Kanıt Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Sakıp ŞEKER