



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

7566 sayılı Kanun'un vergi mevzuatında değişiklik içeren düzenlemeleri.

No: 2025 – 106

Tarih: 09.12.2025

Özet:

TBMM Genel Kurulu'nun 4 Aralık 2025 tarihli birleşiminde kabul edilerek yasalaşan, 7566 sayılı Kanun'un vergi mevzuatında değişiklikler içeren düzenlemeleri aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

- Kiraya verilen konutların alımı sırasında kullanılan kredilerin faizlerinin kira gelirinden indirilebilmesi imkanına son verilmiştir. (2025'ten itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına uygulanacaktır.)

- 7338 sayılı Kanun'la kaldırılmış olan dördüncü geçici vergi dönemi tekrar sisteme dahil edilmiştir. (2025'ten itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına uygulanacaktır.)

- Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu'nda işlem görmeyen ve fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayan yatırım fonları için bir yıllık elde tutma süresine bağlı tevkiyat istisnasına son verilmiştir. (Yürürlük: Yayın tarihi)

- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali, 2027 UEFA Konferans Ligi Finali ve 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonasının Türkiye'de düzenlenmesine ilişkin olarak; UEFA, katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli dar mükellef kurumlara, bu müsabakalar dolayısıyla yapılacak veya bunların yapacakları mal teslimleri ve hizmet ifaları KDV'den istisna edilmiştir.

Ayrıca söz konusu müsabakaların Türkiye'de oynanması halinde; UEFA, yabancı katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişilerin Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla gelir ve kurumlar vergisi muafiyeti sağlanmıştır. (Yürürlük: Yayın tarihi)

- Tapu işlemlerinde, gayrimenkulün emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde %25 oranında kesilen vergi ziyai cezası bir kata çıkarılmıştır. (Yürürlük: Yayın tarihi)

- Taşıtların ilk tescil işlemleri ile ikinci el araçların satış ve devirlerinde, 1.000 TL'den az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden binde 2 oranında noter harcı alınacaktır. (Yürürlük: 1 Ocak 2026)

- Bazı meslek gruplarına yıllık maktu harç ödeme zorunluluğu getirilmiştir. (Yürürlük: 1 Ocak 2026)

- Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarına; taşınmaz satışlarında KDV istisnası, taşınmaz edinimi ve satış işlemlerinde tapu harcı istisnası ve adına kayıtlı taşıtlarda MTV istisnası getirilmiştir. (Yürürlük: KDV istisnası, yayımını izleyen ayın başında, diğerleri yayım tarihinde)

- 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri dikkate alınarak 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi emlak vergisi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyecektir. (Yürürlük: Yayın tarihi)



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

- Ara yıllarda emlak vergi değerleri yeniden değerlendirme oranının yarısı yerine, yeniden değerlendirme oranı kadar artırılacaktır. (Yürürlük: Yayın tarihi)

17 Ekim 2025 tarihinde Meclis Başkanlığına sunulan Kanun Teklifi 4 Aralık 2025 tarihinde Genel Kurul’da kabul edilerek kanunlaştı. 7566 sayılı “Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un vergi mevzuatında değişiklikler içeren düzenlemeleri hakkındaki açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmuştur:

1. Gelir Vergisi Kanunu’nda (GVK) gerçekleştirilen değişiklikler

a. Kiraya verilen konutların alımında kullanılan krediler için ödenen faizlerin kira gelirinden indirimine son verilmesi (Madde 1)

GVK’nın “Giderler” başlıklı 74. maddesinde gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, belgelendirilmek şartıyla gayrisafı hasılatlardan indirilebilecek giderler bentler halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleridir.

7566 sayılı Kanun’un 1. maddesiyle, yukarıdaki hükümde yer alan “Kiraya verilen mal ve haklar” ibaresi “Konutlar hariç olmak üzere kiraya verilen mal ve haklar” şeklinde değiştirilmiştir.

Bu düzenlemeyle, kiraya verilen konutların alımı sırasında kullanılan kredilerin faizlerinin kira gelirinden indirilebilmesi imkanına son verilmiş olmaktadır.

Bu hüküm, 01.01.2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına ilişkin verilecek beyannamelere uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

b. Dördüncü geçici vergi döneminin tekrar sisteme dahil edilmesi (Madde 2)

Hatırlanacağı üzere 7338 sayılı Kanun’un (RG: 26.10.2021) 9. maddesiyle, GVK’nın “Geçici vergi” başlıklı mükerrer 120. maddesinin birinci fıkrasında değişiklik yapılarak 4. dönem geçici vergi beyannameleri kaldırılmıştı. Bu hüküm 2022 yılına ilişkin olarak verilecek beyannamelerden itibaren uygulanmak üzere yayım tarihinde yürürlüğe girmişti.

7566 sayılı Kanun’un 2. maddesiyle, GVK’nın mükerrer 120. maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ilk dokuz ayı için belirlenen” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Söz konusu düzenlemeyle, geçici vergi mükellefiyeti bulunanların kazançlarının 3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerle tespit edilebilmesi, böylelikle **dördüncü geçici vergi döneminin tekrar sisteme dahil edilmesi sağlanmış olmaktadır.**

Bu hüküm, 01.01.2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına ilişkin verilecek beyannamelere uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu düzenleme 2025 ve sonraki yıllara ilişkin gelir ve kazançları kapsadığından, geçici vergi mükelleflerinin 2025/Ocak-Aralık dönemine ilişkin geçici vergi beyannamelerini 1-17 Şubat 2026 döneminde vererek çıkan vergiyi aynı sürede ödemeleri gerektiğini hatırlatmak isteriz.

c. Bazı serbest fonlar için elde tutma süresine bağlı tevkifat istisnasına son verilmesi (Madde 3)

GVK’nın geçici 67. maddesi uyarınca sürekli olarak portföyünün en az %51’i BİST’te (Borsa İstanbul) işlem gören hisse senetlerinden oluşan yatırım fonlarının bir yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma paylarının elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmamakta ve bu katılma paylarından elde edilen gelirler için beyanname de verilmemektedir.

7566 sayılı Kanun’un 3. maddesiyle, yukarıdaki düzenlemeye aşağıdaki parantez içi hüküm eklenmiştir:

“(Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen, Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu’nda işlem görmeyen ve fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayan yatırım fonları hariç)”



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

Bu düzenlemeyle sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan fonlardan;

- Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen,
- Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu'nda (TEFAS) işlem görmeyen ve
- Fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin herhangi bir oransal sınırlamaya tabi olmayanlar, için bir yıllık elde tutma süresine bağlı tevkifat istisnasına son verilmektedir.

Bu özelliklere sahip olanlar dışında kalan, sürekli olarak portföyünün en az %51'i Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetlerinden oluşan fonların katılma payı sahipleri ise öteden beri olduğu gibi söz konusu istisnadan yararlanmaya devam edeceklerdir.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

2. Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) gerçekleştirilen değişiklikler

a. Dernek ve vakıfların bazı gelirleri dolayısıyla iktisadi işletme oluşmayacağına ilişkin hükmün süresinin uzatılması (Madde 29)

KVK'nın geçici 2. maddesinde 1 Ocak 2008-31 Aralık 2025 tarihleri arasında geçerli olmak üzere,

- Dernek veya vakıflarca elde edilen kesinti suretiyle vergilendirilmiş kira gelirleri ile menkul kıymet ve faiz gelirleri;

- Millî Eğitim Bakanlığına bağlı okullardaki atölye ve uygulama birimleri ile çıraklık ve halk eğitim merkezlerindeki uygulama birimlerine bağlı döner sermaye işletmelerinin gelirleri, nedeniyle iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacağına ilişkin düzenleme yer almaktadır.

7566 sayılı Kanun'un 29. maddesiyle bu uygulamanın süresi **31 Aralık 2035 tarihine kadar uzatılmıştır.**

Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

b. Türkiye'de oynanacak final maçlarına ilişkin gelir ve kurumlar vergisi muafiyeti (Madde 30)

7566 sayılı Kanun'un 30. maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 18. madde uyarınca;

- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali ve
- 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakalarının Türkiye'de oynanması ile
- 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonasının Türkiye'de düzenlenmesine ilişkin olarak Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) ile işyeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişiler gelir ve kurumlar vergisinden muaf olacaktır. Bu muafiyet, tevkif yoluyla alınan vergileri de kapsamaktadır. Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA) Türkiye Ofisinin bu müsabakalar ve Şampiyona kapsamında elde ettiği gelirler dolayısıyla iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacaktır.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

3. Katma Değer Vergisi Kanunu'nda (KDV) gerçekleştirilen değişiklikler

a. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının taşınmaz satışında KDV istisnası (Madde 14)

KDV Kanunu'nun 17. maddesinin (4) numaralı fıkrasında "Diğer istisnalar" hükmü altına alınmıştır.

7566 sayılı Kanun'un 14. maddesiyle, bu fıkranın (p) bendinde yer alan "belediyeler ve il özel idarelerinin" ibaresinin "belediyeler, il özel idareleri ve yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının" şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir.

Bu değişikliklerle, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV istisnası kapsamına alınmış olmaktadır.

Bu düzenleme, Kanun'un yayımını izleyen ayın başında yürürlüğe girecektir.

b. Türkiye'de oynanacak final maçlarına ilişkin KDV istisnası (Madde 15)

7566 sayılı Kanun'un 15. maddesiyle, KDV Kanunu'na eklenen geçici 46. madde uyarınca;

- 2026 UEFA Avrupa Ligi Finali



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

- 2027 UEFA Konferans Ligi Finali müsabakaları ile
- 2032 UEFA Avrupa Futbol Şampiyonası organizasyonuna ilişkin olmak üzere Avrupa Futbol Federasyonları Birliği (UEFA), katılımcı takımlar ve organizasyonda görevli tüzel kişilerden iş yeri, kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayanlara, bu müsabakalar ve organizasyon dolayısıyla yapılacak mal teslimleri ve hizmet ifaları ile bunların bu müsabakalar ve organizasyon dolayısıyla yapacakları mal teslimleri ve hizmet ifaları katma değer vergisinden müstesna olacaktır.

Bu istisnalar dolayısıyla yüklenilen vergiler, vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan vergilerden indirilir. İndirim yoluyla telafi edilemeyen vergiler ise 32. madde hükümleri uyarınca istisna kapsamında işlem yapan mükellefin talebi üzerine nakden veya mahsuben iade edilir.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

4. Harçlar Kanunu'nda (HK) gerçekleştirilen değişiklikler

a. Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının taşınmaz edinimi ve satış işlemlerinde tapu harcı istisnası (Madde 5)

Harçlar Kanunu'nun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerini harçtan müstesna olduğuna ilişkin düzenleme yer almaktadır.

7566 sayılı Kanun'un 5. maddesiyle, yukarıdaki bentteki "il özel idareleri," ibaresinden sonra gelmek üzere "yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları," ibaresi eklenmiştir.

Bu düzenlemeyle, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıklarının il özel idarelerinde olduğu gibi taşınmaz edinimlerinde ve satışlarında tapu harçlarından istisna tutulması sağlanmaktadır.

İlgili hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

b. Gayrimenkul tapu harcının eksik ödendiğinin tespiti halinde uygulanacak vergi ziyai cezasının artırılması (Madde 6)

Harçlar Kanunu'nun "Kayıtlı değer, emlak vergisi değeri" başlıklı 63. maddesinin 4. fıkrasında; tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın ikmalen veya re'sen tarh edileceğine ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Fıkranın devamında ise bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi ziyai cezasının %25 nispetinde uygulanacağı belirtilmektedir.

7566 sayılı Kanun'un 6. maddesiyle, yukarıdaki "%25 nispetinde" ibaresi "bir kat" şeklinde değiştirilmiştir.

Bu düzenleme, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

c. Sıfır araçların ilk tescili ile ikinci el araçların satışına ilişkin işlemlerde nispi noter harcı alınması (Madde 7)

Harçlar Kanunu'na bağlı (2) sayılı tarifede "Noter harçları" yer almaktadır.

7566 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle, söz konusu tarifenin "I- Değer veya ağırlık üzerinden alınan nispi harçlar:" başlıklı bölümüne aşağıdaki 5. fıkra eklenmiştir:

"5. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında araçların ilk tescil işlemleri ile tescil edilmiş araçların satış ve devirlerinde, 1.000 TL'den az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden (Binde 2)

Tescil edilmiş araçların ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yetki belgesi bulunanlara yapılan satış ve devirlerinde bu harç alınmaz."

Yapılan bu düzenlemeyle, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında noterde yapılan sıfır araçların ilk tescili işlemlerinden ve tescil edilmiş araçların (ikinci el araçların) satış ve devrine ilişkin işlemlerden, 1.000 TL



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

olarak belirlenen asgari maktu harçtan az olmamak üzere satış ve devir bedeli üzerinden **binde 2 oranında nispi noter harcı alınması sağlanmıştır.**

Genel Kurul görüşmeleri sırasında verilen bir önergeyle bu hükme yeni bir paragraf eklenmiştir. Buna göre tescil edilmiş araçların ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yetki belgesi bulunanlara yapılan satış ve devirlerinde bu harç alınmayacaktır.

Bu düzenlemeler, 1 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girecektir.

d. Gayrimenkullerin devir ve iktisabında tapu harcının hesaplanacağı değer (Madde 8)

Tapuda gerçekleştirilen gayrimenkul devir ve iktisaplarına ilişkin olarak Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinde; "Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, **emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden** hesaplanır." hükmü yer almaktadır.

Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri:" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendinde ise "Gayrimenkullerin ... devir ve iktisabında gayrimenkulün **beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden** ... devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20" oranında harç ödeneceğine dair düzenleme yer almaktadır.

Yukarıdaki her iki hüküm de aynı sonucu doğurmakla birlikte maddelerin tedvin tarzı farklılık arz etmektedir.

7566 sayılı Kanun'un 8. maddesiyle, Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifiedeki "beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri" ibaresi "emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli" şeklinde değiştirilmiştir.

Böylelikle söz konusu tarife hükmünde, Harçlar Kanunu'nun 63. maddesine paralel olarak ifade değişikliği yapılmış ve tedvin tarzındaki farklılık giderilmiş olmaktadır.

Yukarıdaki hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

e. Bazı mesleklerle ilişkin yetki belgelerinden alınacak yıllık maktu harç tutarları (Madde 9)

Harçlar Kanunu'na bağlı (8) sayılı tarifiede "İmtiyazname, ruhsatname ve diploma harçları" yer almaktadır.

7566 sayılı Kanun'un 9. maddesiyle, mevcut durumda harca tabi olmayan;

- Ayakta teşhis ve tedavi yapılan özel sağlık kuruluşları ile ağız ve diş sağlığı hizmeti sunulan özel sağlık kuruluşlarına ait belgeler,
 - Kuyumculuk yetki belgeleri,
 - İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yetki belgeleri,
 - Taşınmaz ticareti yetki belgeleri,
 - Veteriner hekim muayenehane ve poliklinikleri ile hayvan hastanelerine verilen ruhsatlar,
 - Kıymetli madenler kuruluş ve faaliyet izin belgeleri,
 - Ticari havayolu ve genel havacılık işletme ruhsatları,
- üzerinden yıllık maktu harç alınması öngörülmektedir.

Yukarıda ilk dört sırada yer alan belgelerle ilgili harçlar; büyükşehir belediyesi olan illerde, nüfusu 30.000'i geçmeyen ilçeler hariç olmak üzere bir kat artırımlı uygulanacaktır. Nüfus sayısı bir önceki takvim yılının son günü itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanmış son verilere göre belirlenecektir.

Meslekler bazında alınması gereken yetki belgeleriyle ilgili maktu harç tutarları sirkülerimiz ekindeki 7566 sayılı Kanun'un 9. maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Ayrıca mevcut durumda sadece ruhsat alımında harca tabi hususi hastaneleri ve laboratuvarları açmak için düzenlenen ruhsatnameler ile turizm müessesesi işletme belgelerine ilişkin harçlar da yıllık hale getirilmiştir.

Bu hükümler, **1 Ocak 2026 tarihinde yürürlüğe girecektir.**

5. Motorlu Taşıtlar Vergisi (MTV) Kanunu'nda gerçekleştirilen değişiklik

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlıkları adına kayıtlı taşıtlarda MTV istisnası (Madde 4)



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

MTV Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 4. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idareler, sosyal güvenlik kurumları ile **il özel idareleri**, belediyeler, köy tüzel kişilikleri ile bunların üyesi oldukları mahalli idare birlikleri ve Türkiye Kızılay Derneği adına kayıt ve tescil edilen taşıtların (bu idarelere bağlı olup, ayrı tüzel kişiliği olan işletmeler ile özel kanunlarında malları Devlet malı sayılmış olan kuruluşların taşıtları hariç) motorlu taşıtlar vergisinden müstesna olduğuna ilişkin düzenleme yer almaktadır.

7566 sayılı Kanun'un 4. maddesiyle yukarıdaki bentteki "il özel idareleri," ibaresinden sonra gelmek üzere "yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları," ibaresi eklenmiştir.

Bu düzenlemeyle, büyükşehir olan illerde il özel idareleri yerine kurulan yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının, il özel idarelerinde olduğu gibi adlarına kayıt ve tescilli taşıtların motorlu taşıtlar vergisinden istisna tutulması sağlanmaktadır.

Bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

6. Emlak Vergisi (EV) Kanunu'nda gerçekleştirilen değişiklikler

a. Takdir Komisyonlarınca takdir edilen arsa, arazi birim değerlerine göre belirlenen 2026 vergi değerlerindeki artışlara sınırlama (Madde 10)

EV Kanunu uyarınca bina ve arazi vergisi, "vergi değeri" üzerinden hesaplanmaktadır. Kanun'un 29. maddesinde ise vergi değerinin nasıl belirleneceğine ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

Buna göre, dört yılda bir vergi değerlerinin hesabında kullanılan arsa, arazi metrekare birim değerleri her mahalle, cadde ve sokak bazında Takdir Komisyonları tarafından belirlenmektedir. Bu değerler kullanılarak arsa, arazi ve binaların vergi değeri hesaplanmaktadır. Nitekim 2026 yılında ödenecek olan emlak vergilerine baz alınacak vergi değerlerinin hesaplanmasında kullanılan arsa ve arazi değerleri Takdir Komisyonları tarafından 2025/Haziran sonuna kadar belirlenmişti.

Kamuoyunda birçok komisyon tarafından arsa ve arazi birim değerlerinin fahiş olarak artırıldığına ilişkin tartışmalar çıkmış, ardından söz konusu kararlar bazı mükellefler tarafından dava konusu edilmişti. Yapılan çeşitli açıklamalarda bu konuya ilişkin yasal bir düzenleme yapılacağı ve artışların sınırlandırılacağı belirtilmişti. Nitekim, 7566 sayılı Kanun'un 10. maddesiyle Emlak Vergisi Kanunu'nun geçici 25. maddesi değiştirilerek 2026 yılına ilişkin vergi değerlerinin artışına bir üst sınır getirilmiştir. Buna göre 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, **2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyecektir.**

Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri yukarıdaki şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.

Sirkülerimize ekli 7566 sayılı Kanun'un 10. maddesinde ayrıntıları yer alan bu hüküm, Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.

b. Vergi değerinin ara yıllarda yeniden değerlendirme oranında artırılması (Madde 11)

Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesinde vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağına ilişkin düzenleme yer almaktaydı.

7566 sayılı Kanun'un 11. maddesiyle söz konusu maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan "yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde" ibareleri "yeniden değerlendirme oranında" şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre emlak vergilerine baz alınacak vergi değerlerinin hesaplanmasında kullanılan arsa ve arazi birim değerlerinin Takdir Komisyonları tarafından belirlendiği yılları takip eden 3 yılda (2027 ila 2029, 2031 ila 2033 ... gibi) vergi değerleri, bir önceki yılın vergi değerinin yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

Bu düzenleme de Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe girecektir.



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

[TBMM Genel Kurulu’nun 4 Aralık 2025 tarihli birleşiminde kabul edilerek yasalaşan 7566 sayılı Kanun'a ulaşmak için tıklayınız...](#)

Saygılarımızla,