



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

2026 yılı değerli konut vergisi hesabında kullanılacak olan konut değerlerinin alt ve üst sınırları açıklandı.

No: 2024 – 008

Tarih: 02.01.2026

Özet: Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan (2025 yılı için) 15.709.000 TL'yi aşanlar değerli konut vergisine tabidir. Bu tutar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %12,745 (%25,49/2) oranı dikkate alınmak suretiyle artırılmış ve **2026 yılı için 17.711.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca 2025 yılında uygulanacak olan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları da %12,745 oranında arttırılmak suretiyle aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
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

Söz konusu tutarlar 31 Aralık 2025 tarihli 5. mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 88 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile duyurulmuştur.

7194 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen 42. madde uyarınca, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir. Kanun'un 44. maddesinde ise vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerine ilişkin alt ve üst sınırlar yer almaktadır.

42. maddedeki tutar ile 44. maddede yer alan vergi oranlarına esas konut değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılmaktadır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmamaktadır.

Bu açıklamalar kapsamında, 42. maddede yer alan ve 2025 yılında 15.709.000 TL olarak uygulanan tutar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %12,745 (%25,49/2) oranı dikkate alınmak suretiyle artırılmış ve **2026 yılı için 17.711.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca 2026 yılında uygulanacak olan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları da yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %12,745 oranında arttırılmak suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığınca aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
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

Söz konusu tutarlar 31 Aralık 2025 tarihli 5. mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 88 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile duyurulmuştur.



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

Saygılarımızla,