



SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR – HASAN ALMA

7566 sayılı Kanun'un 2026 yılı emlak vergisi değerlerine sınırlama getiren hükmünün uygulama usul ve esasları belirlendi.

No: 2024 – 014

Tarih: 07.01.2026

Özet: 7566 sayılı Kanun'un (RG: 19.12.2025) 10. maddesiyle, 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 değerlerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceğine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Ayrıca ara yıllarda emlak vergi değerlerinin yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılacağına ilişkin düzenleme de değiştirilerek yeniden değerlendirme oranı kadar artırılması hüküm altına alınmıştır. 31 Aralık 2025 tarihli 5. mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 89 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile yukarıdaki düzenlemelerin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

7566 sayılı Kanun'un (RG: 19.12.2025) 10. maddesiyle Emlak Vergisi Kanunu'nun geçici 25. maddesi değiştirilerek 2026 yılına ilişkin emlak 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.**

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

7566 sayılı Kanun'un 11. maddesiyle “yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde” ibareleri “yeniden değerlendirme oranında” şeklinde değiştirilmiştir.

Yukarıda yer verilen hükümler Kanun'un yayım tarihinde (19.12.2025) yürürlüğe girmiştir.

31 Aralık 2025 tarihli 5. mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 89 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile yukarıdaki düzenlemelerin (EVK'nın geçici 25. maddesi ve 29. maddesi) uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

[Yayım tarihinde \(31.12.2025\) yürürlüğe giren Tebliğ'e ulaşmak için tıklayınız...](#)

Saygılarımızla,