

2026 yılında vergi değeri 17.711.000 TL yi geçen konutlar için değerli konut vergisi ödenecek.

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Sirküler No: 1510

Tarih: 02.01.2026

Kaynak: 88 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği — 31.12.2025 tarihli ve 33124 sayılı (5. Mükerrer) Resmî Gazete

Kısa Cevap

2026 yılında **vergi değeri 17.711.000 TL'yi geçen mesken nitelikli taşınmazlardan** değerli konut vergisi alınacaktır. Bu tutar, 2025 yılı için geçerli haddin, **2025 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %12,745** (25,49 / 2) oranında artırılmasıyla bulunmuştur. Had ve tarife dilimleri **88 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile ilan edilmiştir.

Tebliğin Künyesi

Bilgi	Değer
Yayımlayan	Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)
Tebliğ	Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 88)
Resmî Gazete	31.12.2025 tarihli ve 33124 sayılı (5. Mükerrer)
Dayanak	1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 42 ve 44'üncü maddeleri
Artış oranı	%12,745 (2025 yılı yeniden değerlendirme oranı %25,49'un yarısı)
Yeniden değerlendirme oranının kaynağı	27/11/2025 tarihli ve 33090 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 585 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği
Uygulama yılı	2026

2026 Yılı Değerli Konut Vergisi Tarifesi

Mesken nitelikli taşınmazın vergi değeri	Oran
17.711.000 TL ile 26.567.000 TL arasında olanlar (bu tutar dâhil) — 17.711.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
35.425.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dâhil) — 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

Vergi, haddin tamamı üzerinden değil, **dilimi aşan kısım üzerinden** artan oranlı olarak hesaplanır.

Haddin Nasıl Belirlendiği

1319 sayılı Kanun'un 42'nci maddesine göre, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri maddede belirtilen tutarı aşanlar değerli konut vergisine tabidir. 44'üncü maddenin dördüncü fıkrası uyarınca bu tutar ile 44'üncü maddedeki vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen **yeniden değerlendirme oranının yarısı** nispetinde artırılır. Hesaplama **1.000 Türk lirasına kadar olan kesirler dikkate alınmaz.**

Uygulamada Dikkat Edilecekler

- **Mesken niteliği şarttır.** Vergi, mesken nitelikli taşınmazlara uygulanır; işyeri ve arsa gibi taşınmazlar kapsam dışıdır.
- **Vergi değeri esas alınır.** Emlak vergisine esas bina vergi değeri kullanılır; piyasa satış değeri değil.
- **Beyanname verilir.** Kapsama giren taşınmaz maliklerinin, izleyen yılın şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar beyanname vermesi gerekir.
- **Ödeme iki taksittir.** Vergi, şubat ve ağustos aylarında iki eşit taksitte ödenir.
- **Tek meskeni olanlarda istisna.** Kanun'da, Türkiye sınırları içinde tek meskeni bulunanlar başta olmak üzere belirli hâllere ilişkin muafiyetler öngörülmüştür.

Sık Sorulan Sorular

2026'da sınır ne kadar?

17.711.000 TL. Vergi değeri bu tutarı geçen mesken nitelikli taşınmazlar kapsamdadır.

Artış oranı nasıl bulundu?

2025 yılı yeniden değerleme oranı **%25,49**'un yarısı olan **%12,745** uygulanmıştır.

Vergi tüm değer üzerinden mi alınıyor?

Hayır. Vergi, tarife dilimlerine göre **haddi aşan kısım** üzerinden artan oranlı olarak hesaplanır.

Hangi değer esas alınıyor?

Emlak vergisine esas **bina vergi değeri**.

Beyanname ne zaman verilir?

Kapsama giren taşınmaz için, izleyen yılın **şubat ayının 20'nci günü** sonuna kadar beyanname verilir; vergi şubat ve ağustos aylarında iki eşit taksitte ödenir.

Tek konutu olanlar da ödeyecek mi?

Kanun'da tek meskeni bulunanlar başta olmak üzere belirli muafiyetler öngörölmüřtür; somut durumun Kanun'un ilgili maddeleri çerçevesinde deęerlendirilmesi gerekir.

Resmî Kaynaklar

- 88 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği — 31.12.2025 tarihli ve 33124 sayılı (5. Mükerrer) Resmî Gazete
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (42-49'uncu maddeler — değerli konut vergisi)

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/2026-yilinda-vergi-degeri-17-711-000-tl-yi-gecen-konutlar-icin-degerli-konut-vergisi-odenecek/> adresindeki sirkülerden 20.09.2026 23:16 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net