

90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Yayımlandı: 2027 Yılı Emlak Vergisine Esas Bina Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedelleri Açıklandı

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Tarih: 06.08.2026

Kaynak: 06.08.2026 tarihli ve 33332 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

Kısa Cevap

Emlak vergisine esas olmak üzere **2027 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri**, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından müştereken tespit edilmiş ve **90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ekindeki cetvelde ilan edilmiştir. Tebliğ 06.08.2026 tarihli ve **33332 sayılı** Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. Bedeller, 2027 yılı bina vergi değerinin hesabında arsa veya arsa payı değeri ile birlikte esas alınacaktır.

Tebliğin Dayanağı

Tebliğin dayanağı, **29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29’uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendidir**. Bu bende göre binalar için vergi değeri;

- Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca **müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri** ile
- aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak **arsa veya arsa payı değeri**

esas alınarak, Kanunun 31’inci maddesi uyarınca hazırlanan **29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük”** hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

Tebliğ ile Yapılan Tespit

Tebliğ metni tek bir tespitten oluşmaktadır: emlak vergisine esas olmak üzere **2027 yılında uygulanacak** bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, iki Bakanlıkça Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir. Tebliğde ayrıca bir yürürlük maddesi veya oran/artış açıklaması yer almamaktadır; tutarların tamamı **ekteki cetvelde** bulunmaktadır.

Ekteki Cetvelin Yapısı

Cetvel dört sayfadan oluşmaktadır ve Resmî Gazete’de Tebliğ metninden ayrı bir ek olarak yayımlanmıştır. Cetvelin kurgusu şöyledir:

- **Satırlar:** Bina türleri (örneğin “Fabrika ve imalathane binaları”) ve her tür altında inşaat kalitesine göre sınıflar (lüks inşaat ile başlayan sıralama).
- **Kolonlar:** Taşıyıcı sistem türü (çelik karkas bina, betonarme karkas bina ve diğer yapı türleri).
- **Her kolonda üç değer: asgari, azami ve ortalama** metrekare inşaat maliyet bedeli.

Bir binaya uygulanacak metrekare maliyet bedeli, binanın hem türü ve inşaat sınıfı hem de taşıyıcı sistemi birlikte dikkate alınarak bu cetvelden belirlenir. Tutarların tamamı için cetvelin resmî metnine bakılması gerekir.

Bina Vergi Değerinin Hesabındaki Yeri

2027 yılında bir binanın emlak vergisine esas değeri tespit edilirken, arsa veya arsa payı değerine; bu Tebliğ ile belirlenen **bina metrekare normal inşaat maliyet bedelinin bina brüt alanı ile çarpılması** sonucu bulunacak tutar ilave edilir. Bu hesap, yukarıda anılan Tüzük hükümleri çerçevesinde ve binanın yaşına bağlı **aşınma (yıpranma) payı** indirimi de dikkate alınarak yapılır.

Şirketler İçin Pratik Sonuçlar

- **2027 bütçe ve gider karşılıkları:** Aktifinde fabrika, idari bina, depo, alışveriş merkezi gibi taşınmaz bulunduran şirketlerin 2027 yılı emlak vergisi bütçelerini ve gider karşılıklarını, cetvelde ilan edilen yeni maliyet bedellerini dikkate alarak güncellemesi gerekir.
- **Belediye bildirimlerinin kontrolü:** 2027 yılında yeni inşa edilen veya iktisap edilen binaların emlak vergisi bildirimlerinde, ilgili belediyenin cetveldeki **doğru bina türü, inşaat sınıfı ve taşıyıcı sistemi** esas alıp almadığının kontrol edilmesi, hatalı tarhiyat riskini azaltır.
- **Arsa payı ayrıca belirlenir:** Cetvel yalnızca binanın inşaat maliyeti kısmını ilgilendirir; arsa veya arsa payı değeri 1319 sayılı Kanunun 29’uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendindeki esaslara göre ayrıca tespit edilir.

Sık Sorulan Sorular

Tebliğ hangi yıl için geçerli?

Cetveldeki bedeller, emlak vergisine esas olmak üzere **2027 yılında** uygulanacaktır.

Tebliğ hangi Resmî Gazete’de yayımlandı?

06.08.2026 tarihli ve **33332 sayılı** Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

Tebliğ’in yasal dayanağı nedir?

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun **29’uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi**; bedellerin iki Bakanlıkça müştereken tespit ve ilan edilmesini öngörür.

Maliyet bedelleri Tebliğ metninde mi yer alıyor?

Hayır. Tebliğ metni yalnızca tespitin yapıldığını bildirir; tutarlar Resmî Gazete’de ayrı olarak yayımlanan **dört sayfalık ek cetvelde** yer alır.

Bedel binanın hangi özelliklerine göre değişir?

Bina türü, inşaat sınıfı (kalite) ve taşıyıcı sistem türüne göre; her biri için asgari, azami ve ortalama tutarlar ayrı ayrı belirlenmiştir.

Arsa değeri de bu Tebliğ ile mi belirleniyor?

Hayır. Arsa veya arsa payı değeri, aynı maddenin (a) bendindeki esaslara göre ayrıca tespit edilir.

Resmî Kaynaklar

- 90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği — 06.08.2026 tarihli ve 33332 sayılı Resmî Gazete
- Tebliğ eki — 2027 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri cetveli (PDF, 4 sayfa)
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (29’uncu madde — vergi değeri; 31’inci madde — vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzük)

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/90-seri-no-lu-emlak-vergisi-kanunu-genel-tebligi-yayimlandi-2027-yili-emlak-vergisine-esas-bina-metrekare-normal-inaaat-maliyet-bedelleri-aciklandi/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 01:27 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