

2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge



2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü Say...

2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge

Tarih: 6 Ocak 2026

2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü

Sayı : 279983 89-010.06.02-4481542 06/01/2026

Konu : Yurtdışı Aylıkları

GENELGE (Sıra No: 2)

Sürekli görevle yurtdışında bulunan memurların aylıklarına uygulanacak emsal katsayılar hakkındaki 29/6/2009 tarihli ve 2009/15191 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde yer alan ve yurtdışı aylıklarının hesabında esas alınan unsurlarda meydana gelen değişiklikler nedeniyle; aynı Kararın

2 nci maddesinin ikinci fıkrasının Bakanlığımıza vermiş olduğu yetkiye dayanılarak 1/1/2026 tarihinden geçerli olmak üzere yeniden belirlenen emsal katsayılar ekli cetvellerde gösterilmiştir.

Anılan değişikliklere göre, kurumların yurtdışı kadrolarında görev alan Devlet memurlarının 1/1/2026 tarihinden itibaren aylıklarının hesaplanmasında;

a) 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 43 üncü maddesinin (A) bendinde yer alan Aylık Gösterge Tablosunun,

b) 1/1/2026-30/6/2026 döneminde gösterge rakamlarının aylık tutarlara çevrilmesinde, 27/8/2025 tarihli ve 32999 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış olan 26/8/2025 tarihli ve 2025/1 sayılı Kamu Görevlileri Hakem Kurulu Kararının İkinici Kısım Birinci Bölümünün 4 üncü maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Bakanlığımız Genelgesi ile 1,387871 olarak belirlenen aylık katsayısının,

c) 2009/15191 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde yer alan aşağıdaki döviz kurlarının,

DÖVİZİN CİNSİ	DÖVİZ SATIş KURU (TL)
1 ABD Doları	1,5345
1 Avustralya Doları	1,1989
1 Danimarka Kronu	0,28767
1 İngiliz Sterlini	2,4317
1 İsviçre Frangı	1,4083
1 İsveç Kronu	0,20437
1 Japon Yeni	0,01631
1 Kanada Doları	1,3574
1 Kuveyt Dinarı	5,3226

1 Norveç Kronu	0,24069
1 Suudi Arabistan Riyali	0,40918
1 Euro	2,1420

ç) “1 Ocak 2026 ve sonrası” için belirlenmiş olan ve bu Genelgeye ekli cetvellerde yer alan emsal katsayılarının, esas alınarak, ödemelerin 2009/15191 sayılı Bakanlar Kurulu Kararındaki düzenlemeler ile 26/12/2012 tarihli ve 14401 sayılı Bakanlığımız Genelgesinde yer alan açıklamalar çerçevesinde yapılması gerekmektedir.

Bilgilerini ve Bakanlığımızca yeni bir düzenleme yapılincaya kadar bu Genelge hükümlerinin uygulanmasını arz/rica ederim.

2026 Ocak Emsal Cetveller

Mehmet ŞİMŞEK

Hazine ve Maliye Bakanı

2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge



2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü Say...

2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge

Tarih: 6 Ocak 2026

2026 Yılı Ocak Ayına Ait Yurtdışı Emsal Katsayılarına İlişkin Genelge

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü

Sayı : 279983 89-010.06.02-4481542 06/01/2026

Konu : Yurtdışı Aylıkları

GENELGE (Sıra No: 2)

Sürekli görevle yurtdışında bulunan memurların aylıklarına uygulanacak emsal katsayılar hakkındaki 29/6/2009 tarihli ve 2009/15191 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde yer alan ve yurtdışı aylıklarının hesabında esas alınan unsurlarda meydana gelen değişiklikler nedeniyle; aynı Kararın 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının Bakanlığımıza vermiş olduğu yetkiye dayanılarak 1/1/2026 tarihinden geçerli olmak üzere yeniden belirlenen emsal katsayılar ekli cetvellerde gösterilmiştir.

Anılan değişikliklere göre, kurumların yurtdışı kadrolarında görev alan Devlet memurlarının 1/1/2026 tarihinden itibaren aylıklarının hesaplanmasında;

a) 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 43 üncü maddesinin (A) bendinde yer alan Aylık Gösterge Tablosunun,

b) 1/1/2026-30/6/2026 döneminde gösterge rakamlarının aylık tutarlara çevrilmesinde, 27/8/2025 tarihli ve 32999 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış olan 26/8/2025 tarihli ve 2025/1 sayılı Kamu Görevlileri Hakem Kurulu Kararının İkinci Kısım

Birinci Bölümünün 4 üncü maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Bakanlığımız Genelgesi ile 1,387871 olarak belirlenen aylık katsayısının,

c) 2009/15191 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde yer alan aşağıdaki döviz kurlarının,

DÖVİZİN CİNSİ	DÖVİZ SATIŞ KURU (TL)
1 ABD Doları	1,5345
1 Avustralya Doları	1,1989
1 Danimarka Kronu	0,28767
1 İngiliz Sterlini	2,4317
1 İsviçre Frangı	1,4083
1 İsveç Kronu	0,20437
1 Japon Yeni	0,01631
1 Kanada Doları	1,3574
1 Kuveyt Dinarı	5,3226
1 Norveç Kronu	0,24069
1 Suudi Arabistan Riyali	0,40918
1 Euro	2,1420

ç) “1 Ocak 2026 ve sonrası” için belirlenmiş olan ve bu Genelgeye ekli cetvellerde yer alan emsal katsayılarının, esas alınarak, ödemelerin 2009/15191 sayılı Bakanlar Kurulu Kararındaki düzenlemeler ile 26/12/2012 tarihli ve 14401 sayılı Bakanlığımız Genelgesinde yer alan açıklamalar çerçevesinde yapılması gerekmektedir.

Bilgilerini ve Bakanlığımızca yeni bir düzenleme yapılıncaya kadar bu Genelge hükümlerinin uygulanmasını arz/rica ederim.

[2026 Ocak Emsal Cetveller](#)

Mehmet ŞİMŞEK

Hazine ve Maliye Bakanı

2026 Yılı Kıdem Tazminatı Tavanı Açıklandı



T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü Sayı : 27998389-010.06.02-4481518 Tarih: 06/01/2026 Konu : Mali ve Sosya...

2026 Yılı Kıdem Tazminatı Tavanı Açıklandı

Tarih: 6 Ocak 2026

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Kamu Mali Yönetim ve Dönüşüm Genel Müdürlüğü

Sayı : 27998389-010.06.02- 4481518

Tarih: 06/01/2026

Konu : Mali ve Sosyal Haklar

GENELGE (Sıra No: 1)

1- Bilindiği üzere, 27/8/2025 tarihli ve 32999 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan 26/8/2025 tarihli ve 2025/1 sayılı Kamu Görevlileri Hakem Kurulu Kararının İkinci Kısım Birinci

Bölümünün 4 üncü maddesinin beşinci fıkrasında;

“Hazine ve Maliye Bakanlığı, 7 nci maddede öngörülen hallerin gerçekleşmesi durumunda birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirlenmiş olan katsayıları, sözleşme ücreti artış oranlarını ve ücret tavanları ile 6 ncı maddede yer alan ortalama ücret toplamı üst sınırlarını; anılan fıkralarda belirlenmiş olan artış oranı ile 7 nci madde uyarınca verilecek enflasyon farkını yansıtacak şekilde yeniden belirler ve 1/1/2026-30/6/2026 dönemine ilişkin belirlenen taban aylık katsayısına “1 ” katsayısı ilave ederek duyurur. ”

hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 1/1/2026-30/6/2026 döneminde geçerli olmak üzere;

a) 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 154 üncü maddesi uyarınca aylık gösterge tablosunda yer alan rakamlar ile ek gösterge ve kıdem aylığı gösterge rakamlarının aylık tutarlara çevrilmesinde uygulanacak aylık katsayısı (1,387871), memuriyet taban aylığı göstergesine uygulanacak taban aylık katsayısı (22,722793). iş güçlüğü, iş riski, temininde güçlük ve mali sorumluluk zamlarının aylık tutarlara çevrilmesinde uygulanacak yan ödeme katsayısı ise (0,440141) olarak belirlenmiştir.

b) 399 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 3 üncü maddesinin (c) bendi uyarınca sözleşmeli olarak çalıştırılan personelin ücret tavanı 75.961,59 TL'ye yükseltilmiştir.

c) 6/6/1978 tarihli ve 7/15754 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Sözleşmeli Personel Çalıştırılmasına İlişkin Esasların 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ücret tavanı 67.718,06 TL'ye yükseltilmiştir.

ç) Mevzuatı uyarınca istihdam edilen sözleşmeli personelin hizmet sözleşmesi esaslarında yer alan ve 7/7/2025 tarihli ve 4098345 sayılı Bakanlığımız Genelgesinin 1 inci maddesinin

ikinci fıkrasının (ç) bendiyle yükseltilmiş bulunan taban ve tavan ücretleri % 18,60 oranında artırılmıştır.

d) Mevzuatı uyarınca vize edilmiş sözleşmeli personel pozisyonlarının, anılan Genelgenin 1 inci maddesinin ikinci fıkrasının (d) bendiyle yükseltilmiş bulunan taban ve tavan ücretleri %18,60 oranında artırılmıştır.

e) Çeşitli statülerde 2025 yılında sözleşmeli olarak çalıştırılanlardan 2026 yılında da görevlerine devam etmeleri ilgili kamu idarelerince uygun görülenlerin, söz konusu Genelgenin 1 inci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendiyle yükseltilmiş bulunan mevcut brüt sözleşme ücretleri %18,60 oranında artırılmıştır.

f) 29/12/2020 tarihli ve 3342 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla yürürlüğe konulan Kamu İktisadi Teşebbüslerinde Uygulanacak Ücretlerin Tespitine İlişkin Karara ekli listede gösterilen grupların 31/12/2025 tarihi itibarıyla en düşük ve en yüksek temel ücretleri ile bu gruplara göre temel ücreti belirlenen personelin anılan tarih itibarıyla geçerli olan temel ücretleri %18,60 oranında artırılmıştır.

g) Özelleştirme programında bulunan kuruluşlarda 527 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 31 inci maddesine istinaden istihdam edilen sözleşmeli personelin 31/12/2025 tarihi itibarıyla geçerli olan sözleşme ücretleri %18,60 oranında artırılmıştır. Ancak, bunların sözleşme ücreti tutarları, ilgili dönemde 399 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye ekli (II) sayılı cetvele dahil emsali personelin toplam sözleşme ücreti tutarını geçmeyecektir.

ğ) 8/2/2002 tarihli ve 2002/3729 sayılı Bakanlar Kurulu Kararınının, 2 nci maddesinde yer alan ortalama ücret toplamı üst sınırı 138.231,61 TL'ye yükseltilmiş ve 3 üncü maddesi kapsamındaki personelin mali ve sosyal hakları söz konusu maddede yer alan usul ve esaslar dahilinde % 18,60 oranında artırılmıştır.

2- 1/1/2026 tarihinden itibaren 2025/1 sayılı Kamu Görevlileri Hakem Kurulu Kararının İkinci Kısım Birinci Bölümünün 66 ncı maddesi uyarınca bazı kamu görevlilerine yapılacak ilave ödemenin hesabına konu gösterge rakamı 721 olarak uygulanacaktır.

3- 1/1/2026 tarihinden itibaren işçilere ödenecek kıdem tazminatının yıllık tavan tutarı 64.948,77 TL'dir.

4- 19/4/1990 tarihli ve 3628 sayılı Kanun uyarınca yürürlüğe konulan Mal Bildiriminde Bulunulması Hakkında Yönetmeliğin 8 inci maddesi uyarınca Bakanlığımızca ilan edilmesi gereken genel idare hizmetleri sınıfında birinci derecenin birinci kademesindeki şube müdürüne ödenen her türlü zam ve tazminatlar dahil net aylık tutarı 1/1/2026 tarihi itibarıyla 89.956,91 TL'dir.

Aylık ve ücretlerin hesaplanması, yukarıdaki maddelerde yer alan açıklamalar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecek olup, 1/1/2026-14/1/2026 tarihleri arasındaki fark tutarları ise hesaplanmalarını müteakiben ödenecektir.

Gereğini arz / rica ederim.

**Bağımsız Denetçilik Mesleki
Sorumluluk Sigortasının
Yaptırılması ve Poliçelerin**

Bildirilmesi



DUYURU Sayı : 2026-3 KONUS: Mesleki Sorumluluk Sigortasının Yaptırılması ve Poliçelerin Kurumumuza Bildirilmesi Bilindiği üzere, denetim kuruluşu ve de...

Bağımsız Denetçilik Mesleki Sorumluluk Sigortasının Yaptırılması ve Poliçelerin Bildirilmesi

Tarih: 5 Ocak 2026
DUYURU

Sayı : 2026-3

KONU: Mesleki Sorumluluk Sigortasının Yaptırılması ve Poliçelerin Kurumumuza Bildirilmesi

Bilindiği üzere, denetim kuruluşu ve denetçiler; denetledikleri finansal tablo, bilgi ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları bağımsız denetim raporlarının denetim standartlarına aykırı olması ile bu raporlardaki yanlış, eksik ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

Bu nedenle denetim kuruluşları ve denetçilerin, verdikleri hizmetlerden doğabilecek zararları karşılamak amacıyla üstlendikleri ilk denetim işiyle birlikte başlamak üzere, tüm denetimlerini kapsayacak şekilde mesleki sorumluluk sigortası yaptırmaları zorunludur. ([660 s. KHK](#) m.24, [Bağımsız Denetim Yönetmeliği](#) m.33)

Mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin yükümlülüklerin zamanında, tam ve doğru olarak yerine getirilmesi ve bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle herhangi bir

idari yaptırımla karşılaşılmaması adına aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi önem arz etmektedir:

1. Mesleki Sorumluluk Sigortasının Yaptırılması:

Denetim kuruluşları ve denetçilerin, üstlendikleri ilk denetim işiyle birlikte başlamak üzere, tüm denetimlerini kapsayacak şekilde mesleki sorumluluk sigortası yaptırmaları gerekmektedir.

2. Mesleki Sorumluluk Sigortalarının Bağımsız Denetim Hizmetlerini Kapsaması:

Denetim kuruluşları ve denetçilerin, verdiği diğer hizmetler için (SMMM/YMM vb.) yaptırılan ve sadece bu hizmetlerden kaynaklanabilecek zararların karşılanmasına yönelik olan mesleki sorumluluk sigortaları bağımsız denetim hizmetlerine ilişkin teminat sağlamayacağından, mesleki sorumluluk sigortalarının bağımsız denetim hizmetlerini de kapsayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda 16/05/2013 onay tarihli Bağımsız Denetçilik Mesleki Sorumluluk Sigortası Genel Şartlarına ulaşmak için [tıklayınız](#).

3. Poliçelerin Kurumumuza Bildirilmesi:

Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin, düzenlenme tarihini takip eden günden itibaren; poliçe ve sigorta şirketindeki değişikliklerin ise bu değişiklikleri takip eden günden itibaren en geç 30 gün içinde Kurumumuza bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirim Sözleşme Bilgi Girişi Sisteminde (SBG) yer alan "Mesleki Sorumluluk Sigortası Bildirimi" menüsü üzerinden elektronik ortamda yapılmalıdır.

4. Mevcut Poliçelerin Kapsam ve Süresinin Kontrolü:

Denetim işi üstlenmiş olan denetim kuruluşları ve denetçilerin, SBG'de yer alan "Mesleki Sorumluluk Sigortası Bildirimi" menüsüne girerek, yukarıda yer alan açıklamalar

kapsamında Kurumumuza bildirilmiş, bağımsız denetim hizmetlerini kapsayan ve süresi geçerli mesleki sorumluluk sigortalarının bulunup bulunmadığını kontrol etmeleri önem arz etmektedir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.

İletişim:

Ayrıntılı bilgi için: gozetim@kgk.gov.tr adresine elektronik posta gönderilebilir.

Kaynak: Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu

2026 Yılı Mal ve Hizmet Tedarikinde Geç Ödemelerde Uygulanacak Temerrüt Faiz Oranı



Mevzuatın Adı: Mal ve Hizmet Tedarikinde Geç Ödemelerde Uygulanacak Temerrüt Faiz Oranı ve Alacağın Tahsili Masrafları İçin Talep Edilebilecek Asgari...

2026 Yılı Mal ve Hizmet Tedarikinde Geç Ödemelerde Uygulanacak Temerrüt Faiz Oranı

Tarih: 2 Ocak 2026

Mevzuatın Adı: Mal ve Hizmet Tedarikinde Geç Ödemelerde Uygulanacak Temerrüt Faiz Oranı ve Alacağın Tahsili Masrafları İçin Talep Edilebilecek Asgari Giderim Tutarı Hakkında Tebliğ

02 Ocak 2026 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 33125

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasından:

13/01/2011 tarihli ve [6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun](#) 1530 uncu maddesinin yedinci fıkrası uyarınca mal ve hizmet tedarikinde alacaklıya yapılan geç ödemelere ilişkin temerrüt faiz oranının sözleşmede öngörülmediği veya ilgili hükümlerin geçersiz olduğu hallerde uygulanacak faiz oranı yıllık yüzde 43,00. alacağın tahsili masrafları için talep edilebilecek asgari giderim tutarı 2.020.00 Türk lirası olarak tespit edilmiştir.

Belirlenen bu oran ve tutar 1/1/2026 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

2026 Yılı Yurt Dışına Çıkış Harcı



Mevzuatın Adı: Yurt Dışına Çıkış Harcı Uygulama Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 1) 31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete S..

2026 Yılı Yurt Dışına Çıkış Harcı

Tarih: 31 Aralık 2025

Mevzuatın Adı: Yurt Dışına Çıkış Harcı Uygulama Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 1)

31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 33124 (5. Mükerrer)

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

YURT DIŞINA ÇIKIŞ HARCİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 1)

MADDE 1- 28/12/2024 tarihli ve 32766 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan [Yurt Dışına Çıkış Harcı Uygulama Genel Tebliğinin](#) 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "710" ibaresi "1.250" şeklinde değiştirilmiştir

MADDE 2- Bu Tebliğ 1/1/2026 tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 71) – 2026 Yılı (1) Sayılı Tabloda Yer Alan Maktu Vergiler



31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 33124 (5. Mükerrer) Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan: DAMGA VERGİSİ KANUNU GENEL T...

**Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 71) – 2026 Yılı
(1) Sayılı Tabloda Yer Alan Maktu Vergiler**

Tarih: 31 Aralık 2025

31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 33124 (5. Mükerrer)

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

DAMGA VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 71)

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 1/7/1964 tarihli ve [488 sayılı Damga Vergisi Kanununun](#) 14 üncü maddesinde yer alan azami tutarın ve Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda yer alan maktu vergilerin, 2026 yılında uygulanacak tutarlarının tespit ve ilan edilmesidir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Tebliğ, 488 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası ve mükerrer 30 uncu maddesinin birinci ve dördüncü fıkraları hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Maktu damga vergisi tutarları ile azami tutarın belirlenmesi

MADDE 3- (1) 27/11/2025 tarihli ve 33090 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan [Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği \(Sıra No: 585\)](#) ile 2025 yılı için yeniden değerlendirme oranı %25,49 (yirmi beş virgöl kırk dokuz) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

(2) 31/12/2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 30/12/2025 tarihli ve [10783 sayılı Cumhurbaşkanî Kararının](#) eki Kararın 2 nci maddesi ile 1/1/2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda yer alan kağıtlar için 2025 yılında uygulanan maktu vergi tutarları, yeniden değerlendirme oranı da dikkate alınmak suretiyle %18,95 (on sekiz virgöl doksan beş) oranında artırılmıştır.

(3) 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yer alan kağıtlara ilişkin bu suretle %18,95 oranında artırılarak tespit edilen maktu vergiler, 1/1/2026 tarihinden itibaren uygulanmak üzere Tebliğ ekindeki (1) sayılı tabloda gösterilmiştir.

(4) 488 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan her bir kağıttan alınacak damga vergisine ilişkin üst sınıra uygulanmak üzere yeniden değerlendirme oranı %18,95 (on sekiz virgöl doksan beş) olarak belirlenmiş ve 1/1/2026 tarihinden itibaren üst sınır 29.115.961,10 Türk Lirası olmuştur.

Yürürlük

MADDE 4- (1) Bu Tebliğ 1/1/2026 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 5- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

[Tamamı İçin Tıklayınız](#)

Harçlar Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 98) – 2026 Yılı Maktu Harçlar



31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 33124 (5. Mükerrer) Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan: HARÇLAR KANUNU GENEL TEBLİĞİ...

Harçlar Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 98) – 2026 Yılı Maktu Harçlar

Tarih: 31 Aralık 2025

31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 33124 (5. Mükerrer)

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

HARÇLAR KANUNU GENEL TEBLİĞİ

(SERİ NO: 98)

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 2/7/1964 tarihli ve [492 sayılı Harçlar Kanununa](#) bağlı tarifelerde yer alan maktu harçların (maktu ve nispî harçların asgarî ve azamî miktarlarını belirleyen hadler dahil) 2026 yılında uygulanacak tutarlarının tespit ve ilan edilmesidir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Tebliğ, 492 sayılı Kanunun mükerrer 138 inci

maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarına dayanılarak hazırlanmıştır.

Harç miktarlarının hesaplanması

MADDE 3- (1) Bakanlığımızca 2025 yılı için yeniden değerlendirme oranı %25,49 (yirmi beş virgöl kırk dokuz) olarak tespit edilmiş ve 27/11/2025 tarihli ve 33090 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan [Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği \(Sıra No: 585\)](#) ile ilan edilmiş bulunmaktadır.

(2) 1/1/2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, 4/12/2025 tarihli ve 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 7 nci maddesi ile 492 sayılı Kanuna bağlı (2) sayılı tarifede, 9 uncu maddesi ile de aynı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifede yer alan muhtelif fıkralarda değişiklikler yapılmış ve (8) sayılı tarifeye yeni fıkra ve bölüm eklenmiştir.

(3) 31/12/2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 30/12/2025 tarihli ve [10783 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının](#) eki Kararın 3 üncü maddesi ile 1/1/2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, 492 sayılı Kanuna bağlı tarifelerde yer alan ve uygulanmakta olan maktu harç tutarları (maktu ve nispi harçların asgari ve azami miktarlarını belirleyen hadler dahil), 2025 yılı için tespit edilen yeniden değerlendirme oranı da dikkate alınmak suretiyle % 18,95 oranında artırılmıştır.

(4) 492 sayılı Kanuna bağlı tarifelerde yer alan ve 2025 yılında uygulanan maktu harçların (maktu ve nispi harçların asgari ve azami miktarlarını belirleyen hadler dahil), bu suretle % 18,95 oranında artırılan tutarları ile 7566 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle belirlenen maktu harç tutarları 1/1/2026 tarihinden itibaren uygulanmak üzere Tebliğ ekindeki tarifelerde gösterilmiştir.

(5) 492 sayılı Kanuna bağlı 2, 5 ve 7 sayılı tarifelerin bazı

pozisyonlarında beher rüsum tonilatostundan gibi birim değer üzerinden alınacak maktu harç tutarları yer almaktadır. Sözü edilen maktu harç tutarlarının, birim değerler toplamına tatbiki sonucu bulunacak olan ve asgari ve azami hadler arasında kalan harcın 10 Kuruşa kadarki kesirleri de tahsil edilmeyecektir.

Yürürlük

MADDE 4- (1) Bu Tebliğ 1/1/2026 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 5- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

[Tamamı İçin Tıklayınız](#)

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğı (Seri No: 88) – 2026 Değerli Konut Vergisi



31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 33124 (5. Mükerrer) Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan: EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL T...

**Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğı (Seri No: 88) – 2026
Değerli Konut Vergisi**

Tarih: 31 Aralık 2025

31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 33124 (5. Mükerrer)

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ

(SERİ NO: 88)

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, değerli konut vergisine ilişkin olarak 2026 yılında uygulanacak olan 29/7/1970 tarihli ve [1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun](#) 42 nci maddesinde yer alan tutar ile 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespit ve ilan edilmesidir.

Dayanak

MADDE 2- (1) 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, 42 nci maddede yer alan tutar ile 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

(2) 27/11/2025 tarihli ve 33090 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan [Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği \(Sıra No: 585\)](#) ile 2025 yılı için yeniden değerlendirme oranı %25,49 (yirmi beş virgöl kırk dokuz) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti

MADDE 3- (1) 2026 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı

Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2025 yılına ait tutarın 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%25,49/2=) %12,745 (on iki virgöl yedi yüz kırk beş) oranında artırılması suretiyle 17.711.000 Türk lirası olarak tespit edilmiştir.

1319 sayılı Kanununun 44 üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti

MADDE 4- (1) 2026 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanununun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2025 yılına ait değerlerin 2025 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%25,49/2=) %12,745 (on iki virgöl yedi yüz kırk beş) oranında artırılması suretiyle;

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)

olarak tespit edilmiştir.

Yürürlük

MADDE 5- (1) Bu Tebliğ 1/1/2026 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 6- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 89)



31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 33124 (5. Mükerrer) Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan: EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL T...

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 89)

Tarih: 31 Aralık 2025

31 Aralık 2025 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 33124 (5. Mükerrer)

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ

(SERİ NO: 89)

BİRİNCİ BÖLÜM

Başlangıç Hükümleri

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 4/12/2025 tarihli ve [7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#) ile değiştirilen 29/7/1970 tarihli ve [1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun](#) geçici 23 üncü maddesinin uygulamasına yönelik usul

ve esasları açıklamaktır.

Dayanak

MADDE 2- (1) 1319 sayılı Kanunun 7566 sayılı Kanun ile değiştirilen geçici 23 üncü maddesinde, “2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari lde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemez.

33 nc maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari lde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınır. Ancak esas alınan bu değerler, ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari lde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. řu kadar ki, 33 nc maddenin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda birinci fıkra hükmü uygulanır.

Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari lde arsa ve arazi metrekare birim değerleri birinci ve ikinci fıkraya göre belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari lde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de bu madde hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükümleri yer almaktadır.

(2) 7566 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci ve nc fıkralarında yer alan “yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde” ibareleri “yeniden değerleme oranında” şeklinde değiştirilmiştir.

Vergi değeri ve asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri

MADDE 3- (1) Emlak vergisinin matrahı 1319 sayılı Kanuna göre hesaplanan vergi değeridir. Aynı Kanunun 29 uncu maddesine göre vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 4/1/1961 tarihli ve [213 sayılı Vergi Usul Kanununun](#) asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik (700 sayılı KHK'nın 59 uncu maddesiyle yapılan ibare değişikliğinin yürürlük tarihi olan 9/7/2018 tarihinden önce "tüzük") hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

(2) Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Kanun hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen (7566 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında) yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle bulunur.

(3) Aynı Kanunun 33 üncü maddesine (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim

değerinin, 213 sayılı Kanun hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen (7566 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında) yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle dikkate alınır.

(4) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

(5) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre vergi değerinin hesabında dikkate alınan asgari ölçüde arsa ve arazi birim değeri, 213 sayılı Kanunun asgari ölçüde arsa ve arazi birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca takdir olunan metrekare birim değerlerine göre belirlenmektedir.

(6) Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrası hükmü uyarınca takdir komisyonlarınca dört yılda bir yapılmaktadır. Söz konusu takdir işlemleri, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükmü uyarınca oluşturulan arsa ve arazi takdir komisyonları tarafından yapılmaktadır.

(7) Takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri;

a) Arsalarda, her mahalle için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla tespit edilmektedir.

b) Arazilerde her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla tespit edilmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

1319 Sayılı Kanunun Geçici 23 üncü Maddesinin Birinci Fıkrasına Göre 2026 Yılında Uygulanabilecek Emlak Vergi Değeri

2025 yılı emlak vergisi mükellefiyetine konu bina ve arsa/arazi bakımından 2026 yılında uygulanabilecek emlak vergi

değeri

MADDE 4- (1) 2025 yılında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

(2) 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince; 2025 yılında takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, belediyeler tarafından 2025 yılına ait vergi değerleri ile karşılaştırılacaktır. 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerleri olarak, 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlası esas alınacaktır.

a) 2025 yılı veya önceki yıllarda mükellef olanların, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşyorsa, 2026 yılında uygulanacak vergi değerleri mezkûr Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince aşağıda yer alan örneklerdeki gibi hesaplanacaktır.

Örnek 1: Mükellef, (A) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 1.500 m2 yüzölçümlü arsayı 2024 yılında satın almıştır. Arsanın 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Bu veriler dahilinde söz konusu arsaya ait 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arsanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	Arsanın yüzölçümü	1.500 m ²
3	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (1x2)	900.000,00 TL
Arsanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
4	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.000,00 TL
5	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre arsanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (2 x 4)	6.000.000,00 TL
6	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [3 + (3 x 2 kat)]	2.700.000,00 TL
7	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	2.700.000,00 TL
8	Arsanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri (7 / 2)	1.800,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (6.000.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [900.000,00 + (900.000,00 x 2) = 2.700.000,00 TL] aştığından, arsaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 2.700.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek 2: Mükellef, (B) Belediyesi sınırları içerisinde 750 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2022 yılında sona eren mesken nitelikli binayı 2024 yılında satın almıştır. Yığma kagir, 1 inci sınıf olarak inşa edilen meskenin dıştan dışa yüzölçümü 120 m2'dir. Bu meskenin, 2025 yılına ait bina

metrekare normal inşaat maliyet bedeli 5.092,42 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 6.535,61 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	5.092,42 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1×2)	611.090,40 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	500,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	750 m ²
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	375.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	986.090,40 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	986.000,00 TL
Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		

9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.535,61 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	784.273,20 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.000,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5x11)	3.000.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10+ 12)	3.784.273,20 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	3.784.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	2.958.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	2.958.000,00 TL
17	Binanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [(16 - 10) / 5]	2.898,30 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri (3.784.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [986.000,00 + (986.000,00 x 2) = 2.958.000,00 TL] aştığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 2.958.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

b) 2025 yılı veya önceki yıllarda mükellef olanların, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen

asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak mezkûr Kanununun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen değerler esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

Daha fazlasını keşfedin

Alomaliye

Emlak

emlak

alomaliye

Timecom Yazılım

EMLAK

Mali müşavir web sitesi

E-fatura entegrasyonu

Ekonomi Analizi

SGK İşlemleri

Örnek 3: Mükellef, (C) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 2.500 m² yüzölçümlü sulak araziye 2024 yılında satın almıştır. Arazinin 2025 yılı asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 45,00 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 100,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Bu veriler dahilinde söz konusu araziye ait 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arazinin 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arazi metrekare birim değeri	45,00 TL
2	Arazinin yüzölçümü	2.500 m ²

3	Arazinin 2025 yılı vergi değeri (1x2)	112.500,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından arazinin 2025 yılında esas alınan vergi değeri	112.000,00 TL
Arazinin 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
5	2026 yılı için takdir edilen arazi metrekare birim değeri	100,00 TL
6	2026 yılı için takdir edilen arazi metrekare birim değerine göre arazinin 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (2 x 5)	250.000,00 TL
7	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [4 + (4 x 2 kat)]	336.000,00 TL
8	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	250.000,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arazi metrekare birim değerine (100,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (250.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [112.000,00 + (112.000,00 x 2) = 336.000,00 TL] aşmadığından, araziye ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 250.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek 4: Mükellef, (D) Belediyesi sınırları içerisinde 3.000 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2022 yılında sona eren fabrika binasını 2024 yılında satın almıştır. Çelik karkas, 1 inci sınıf olarak inşa edilen binanın dıştan dışa yüzölçümü 1.100 m²'dir. Bu binanın, 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 6.111,18 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 7.843,09 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 350,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 3.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.111,18TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	1.100 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1×2)	6.722.298,00 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	350,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	3.000 m ²
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	1.050.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	7.772.298,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	7.772.000,00 TL
Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	7.843,09 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	8.627.399,00 TL

11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	3.000,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5×11)	9.000.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	17.627.399,00 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	17.627.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	23.316.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	17.627.000,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (3.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri (17.627.000,00 TL), 2025 yılında uygulanan vergi değerinin iki kat fazlasını [7.772.000,00 + (7.772.000,00 x 2) = 23.316.000,00 TL] aşmadığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 17.627.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

2026 yılı itibarıyla 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (6) numaralı fıkrası kapsamında emlak vergisi mükellefi değişen bina ve arsa/arazi bakımından 2026 yılı emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 5- (1) Mezkûr Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi gereğince 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (6) numaralı fıkrası kapsamında binanın veya arazinin mükellefinin değişmesi

durumunda da bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak mezkûr Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, belediyeler tarafından 2025 yılında uygulanan vergi değerleri ile karşılaştırılacaktır.

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 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşıyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlası esas alınacaktır.

Bu çerçevede, bahse konu durumda 2026 yılına ilişkin vergi değerleri mezkûr Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi gereğince aşağıda yer alan örneklerdeki gibi hesaplanacaktır.

Örnek 5: Mükellef, (E) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan 2.000 m² yüzölçümlü arsayı 2025 yılında satın almıştır. Arsanın bulunduğu sokağın, 2025 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılı için emlak vergi değeri 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi de dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arsanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	Arsanın yüzölçümü	2.000 m ²

2	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
3	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (1x2)	1.200.000,00 TL
Arsanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
4	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.000,00 TL
5	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre arsanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri (1 x 4)	8.000.000,00 TL
6	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [3 + (3 x 2 kat)]	3.600.000,00 TL
7	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	3.600.000,00 TL
8	Arsanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri (7/1)	1.800,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (8.000.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [1.200.000,00 + (1.200.000,00 x 2) = 3.600.000,00 TL] aştığından, 2026 yılı emlak vergi değeri 3.600.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek 6: Mükellef, (F) Belediyesi sınırları içerisinde 800 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2010 yılında sona eren işyeri nitelikli binayı 2024 yılında satın almış, 2025 yılında başka bir mükellefe satmıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olarak inşa edilen işyerinin dıştan dışa yüzölçümü 250 m2 olup, 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 7.550,48 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal

inşaat maliyet bedeli 9.690,29 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.000,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 8.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, işyerini satın alan mükellef için 2026 yılı emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi de dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	7.550,48 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	250 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	1.887.620,00 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	1.000,00 TL
5	Arsanın yüzölçümü	800 m ²
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	800.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	2.687.620,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	2.687.000,00 TL
Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	9.690,29 TL

10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	2.422.572,5 0 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	8.000,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5 x 11)	6.400.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	8.822.572,5 0 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	8.822.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	8.061.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	8.061.000,00 TL
17	Binanın 2026 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [(16 - 10) / 5]	7.048,03 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (8.000,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı emlak vergi değeri (8.822.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [2.687.000,00 + (2.687.000,00 x 2) = 8.061.000,00 TL] aştığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 8.061.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

(2) 1319 sayılı Kanununun 33 üncü maddesinin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde

arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak aynı Kanununun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen değerler esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

rnek 7: Mükellef, (G) Belediyesi sınırları içerisinde inşaatı 2024 yılında sona eren mesken nitelikli binayı 2025 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olarak inşa edilen meskenin dıştan dışa yüzölçümü 150 m² olup, arsa payı 50 m²'dir. 2025 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 6.254,48 TL, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 8.026,99 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.000,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 4.500,00 TL olarak takdir edilmiş olup, meskeni satın alan mükellef için 2026 yılı emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrası ve ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi de dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimini ihmal edilmiştir.)

Binanın 2025 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.254,48 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	150 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	938.172,00 TL
4	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	1.000,00 TL

5	Arsanın yüzölçümü	50 m ²
6	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (4 x 5)	50.000,00 TL
7	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3 + 6)	988.172,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2025 yılında esas alınan vergi değeri	988.000,00 TL
Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
9	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	8.026,99 TL
10	Binanın maliyet bedeli (2 x 9)	1.204.048,50 TL
11	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	4.500,00 TL
12	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (5x11)	225.000,00 TL
13	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (10 + 12)	1.429.048,50 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılı için esas alınacak vergi değeri	1.429.000,00 TL
15	2025 yılına ait vergi değerinin 2 kat fazlası [8 + (8 x 2 kat)]	2.964.000,00 TL
16	2026 yılında uygulanacak vergi değeri	1.429.000,00 TL

Buna göre, takdir komisyonunca 2026 yılı için takdir edilen

asgari ölçüde arsa metrekare birim değerine (4.500,00 TL) göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri (1.429.000,00 TL), 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [$988.000,00 + (988.000,00 \times 2) = 2.964.000,00$ TL] aşmadığından, binaya ilişkin 2026 yılı emlak vergi değeri 1.429.000,00 TL olarak dikkate alınacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

1319 sayılı Kanunun Geçici 23 üncü Maddesinin İkinci Fıkrasına Göre 2026 Yılında Uygulanabilecek Vergi Değeri

Geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki durumlar ve 2026 yılı emlak vergi değerinin hesabı

MADDE 6- (1) 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, aynı Kanunun 33 üncü maddesinde yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabı ve sınırına ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Ancak, mezkûr Kanunun 33 üncü maddesinde sayılmakla birlikte aynı maddenin;

– (6) numaralı fıkrasında yer alan, bir bina veya arazinin mükellefinin değişmesi,

– (8) numaralı fıkrasında yer alan, herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina ve arazinin değerlerinde %25'i aşan oranda artma veya eksilme olması,
hallerinde geçici 23 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında işlem tesis edilmemesi öngörülmüştür.

(2) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinde sayılan;

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir),

2. Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair

sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması,

3. Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkân, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi (Bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.),

4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi.

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi.

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

ç) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi.

d) Arazinin parsellemek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi,

6. Bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir),

7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisseler ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi,

sebepleriyle 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025

yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınacak, ancak bu değerler, ilk yıl olan 2026 yılında, 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyecektir.

Dolayısıyla, bahse konu durumlarda 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri belediyeler tarafından 2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlası ile karşılaştırılacaktır.

2026 yılında uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2025 yılında uygulanan arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını aşıyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2025 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlası esas alınacaktır.

Örnek 8: (H) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan ve 800 m² arsa üzerinde inşa edilen mesken nitelikli binanın inşaatı 2025 yılında sona ermiştir. Çelik karkas, 3 üncü sınıf olarak inşa edilen meskenin dıştan dışa yüzölçümü 400 m²'dir. Bu meskenin bulunduğu sokağın 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir.

Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 5.000,00 TL olarak takdir edilmiş olup, 2026 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 6.380,83 TL'dir.

Yeni bina inşa edilmesi nedeniyle 2025 yılında 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrası kapsamında vergi değerini tadil eden sebep meydana geldiğinden, söz konusu meskene ilişkin bina vergisi mükellefiyeti 2026 yılında başlayacaktır. 2026 yılı için emlak vergi değeri, 1319 sayılı

Kanunun geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

2026 yılında Uygulanacak Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	2025 yılı arsa metrekare birim değerinin 2 kat fazlası [1 + (1 x 2 kat)]	1.800,00 TL
3	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	5.000,00 TL
4	2026 yılı için esas alınacak asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	1.800,00 TL
Binanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
5	Arsanın yüzölçümü	800 m ²
6	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (4 x 5)	1.440.000,00 TL
7	2026 yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	6.380,83 TL
8	Binanın yüzölçümü	400 m ²
9	Binanın maliyet bedeli (7 x 8)	2.552.332,00 TL
10	2026 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değerine göre binanın 2026 yılı için hesaplanan vergi değeri (6 + 9)	3.992.332,00 TL

11	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından binanın 2026 yılında esas alınacak vergi değeri	3.992.000,00 TL
----	---	-----------------

Buna göre, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri (5.000,00 TL), ilk yıl olan 2026 yılında, 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerinin iki kat fazlasını [$600,00 + (600,00 \times 2) = 1.800,00$ TL] aştığından, 2026 yılına ilişkin vergi değerlerinin hesabında esas alınacak arsa metrekare birim değeri 1.800,00 TL'dir. Bu değere göre hesaplanan 2026 yılı bina vergi değeri 3.992.000,00 TL olacaktır.

(3) Tebliğin bu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen sebeplerle 2026 yılında mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler

tarafından 2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

Örnek 9: Mükellefin sahibi olduğu 1.000 m² yüzölçümlü arazi (I) Belediyesi tarafından 2025 yılında parsellenerek 600 m² yüzölçümlü arsaya dönüşmüştür. Arazinin bulunduğu sokağın 2025 yılı asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.000,00 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2026 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Arazinin parsellenmek suretiyle arsa haline getirilmesi nedeniyle 2025 yılında 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (4) numaralı fıkrasının (e) bendi kapsamında vergi değerini

tadil eden sebep meydana geldiğinden, söz konusu arsadan dolayı arazi vergisi mükellefiyeti 2026 yılında başlayacaktır. Arsanın 2026 yılı için emlak vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası da dikkate alınarak aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2026 yılında Uygulanacak Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2025 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri	1.000,00 TL
2	2025 yılı arsa metrekare birim değerinin 2 kat fazlası [1 + (1 x 2 kat)]	3.000,00 TL
3	2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	2.000,00 TL
4	2026 yılı için esas alınacak asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	2.000,00 TL
Arsanın 2026 Yılı Vergi Değerinin Hesaplanması		
5	Arsanın yüzölçümü	600 m ²
6	Arsanın 2026 yılı vergi değeri (3 x 5)	1.200.000,00 TL

Buna göre, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri (2.000,00 TL), ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değerinin iki kat fazlasını [1.000,00 + (1.000,00 x 2) = 3.000,00 TL] aşmadığından, 2026 yılına ilişkin vergi değerlerinin hesabında esas alınacak arsa metrekare birim değeri 2.000,00 TL'dir. Bu değere göre hesaplanan 2026 yılı arsa vergi değeri 1.200.000,00 TL olacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Diğer Hususlar

İzleyen yıllarda dikkate alınacak emlak vergi değerleri ve asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri

MADDE 7- (1) 2026 yılını takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi kapsamında bina, arsa ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu Tebliğde açıklanan şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.

(2) 2027, 2028 ve 2029 yıllarında uygulanacak matrah ve değerler, 2026 yılında uygulanan matrah ve değerlere 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde belirtilen artış oranı uygulanmak suretiyle belirlenecektir.

Dolayısıyla, 7566 sayılı Kanunla 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde yapılan değişiklik gereğince, 2027, 2028 ve 2029 yıllarında uygulanacak matrah ve değerler, bir önceki yılda uygulanan matrah ve değerlerin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

Diğer vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler bakımından esas alınacak emlak vergi değerleri ve asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri

MADDE 8- (1) Emlak vergi değerleri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesi hükümlerine göre belirlenen değerler esas alınacaktır.

Dolayısıyla söz konusu vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler bakımından, Kanunun geçici 23 üncü maddesi ve bu Tebliğ dahilinde hesaplanan emlak vergi değerleri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ilgili yılda geçerli tutarları dikkate alınacaktır.

Diğer hususlar

MADDE 9- (1) İlgili belediyelerce bu Tebliğde yer verilen açıklamalar çerçevesinde 2026 yılı emlak vergi değerleri hesaplanacaktır.

(2) 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında belirtilen hesaplamalar, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca 2025 yılında takdir edilen birim değerler üzerinden yapılacak olup, ayrıca takdir komisyonlarınca yeni bir takdir işlemi yapılmayacaktır.

(3) Takdir komisyonlarınca 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine karşı mahkemelerde açılan davalar neticesinde takdir komisyonu kararlarının mahkemelerce;

- İptal edilmesi sonucu takdir komisyonları tarafından yeni bir değer belirlenmesi,
- Kısmen iptal ya da kısmen tasdik edilmesi,
- Belli bir oranda artırılması ya da azaltılması,
- Yeni bir değer belirlenmesi,
- Onanması,

halleri sonucu oluşan bu değerler dikkate alınmak suretiyle;

a) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçiyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2025 yılında uygulanan vergi değerlerinin iki kat fazlası esas alınarak,

b) Bu Tebliğin 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen vergi değerini tadil eden sebeplerle 2026 yılında mükellefiyet tesis edilen hallerde ise 2026 yılında uygulanmak üzere 2025

yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2025 yılında uygulanan arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçiyorsa, 2026 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında 2025 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlası esas alınarak,

emlak vergi değerleri ilgili belediyelerce yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde hesaplanacaktır.

(4) Arsa veya arazinin herhangi bir sebeple takdir dışı kalması veya yeni cadde ve sokak oluşması gibi nedenlerle 2025 yılına ait birim değer bulunmaması halinde, bu arsa ve araziler için 2026 yılına ilişkin takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerler esas alınacaktır.

Yürürlük

MADDE 10- (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 11- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.