

2025 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER

ÖZET

2025 yılına ait emlak vergisine esas değerler, bir önceki yıla göre yeniden değerlendirilme nispetinin yarısı oranında %21,965 (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) artırılarak dikkate alınacaktır.

Tahakkuk eden emlak vergisinin %10'u nispetinde ayrıca "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı" tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır.

6360 sayılı Kanununun Geçici 1'inci maddesinin 15'inci fıkrasına göre bu Kanun ile büyükşehir olan illerin tüzel kişiliği kaldırılan köylerinde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım paylarına ilişkin **31/12/2025 tarihi itibarıyla sona ermektedir.**

2024 yılında Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan tek konutu olanlar hariç olmak üzere Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen **bina vergi değeri 2024 yılında 12.880.000 Türk lirasının üzerinde olanların 2025 yılında ayrıca değerli konut vergisi beyannamesi vermesi gerekmektedir.**

Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca takdir olunan birim değerlerine binalar için, Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca uygulanacağı yıldan en az dört ay önce müştereken tespit ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu düzenlemeler kapsamında 2022-2025 yılları emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak olan arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49'uncu maddesi çerçevesinde, 30 Haziran 2021 tarihinden önce tespit edilerek karara bağlanmıştır.

2025 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.08.2024 tarihli ve 32634 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 85 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren ise her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun, 11 ve 21 inci maddelerine göre emlak vergisi, dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak tarh edilmektedir.

Hesaplanan vergi değerine uygulanacak emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	BÜYÜK ŞEHİRLERDE	DİĞER YERLERDE
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde3
Arazi	Binde 2	Binde 1

1-) Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 5226 sayılı Kanunla değişik 12'nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere EVK'nın 8 ve 18. maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin % 10'u nispetinde ayrıca "Taşınmaz Kültür

Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı” tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

2-) Vergi Oranlarının Artırımlı Uygulanacağı İller

Vergi oranının artırımlı uygulanacağı iller aşağıdaki gibidir.

BÜYÜKŞEHİR OLAN İLLER	
Adana	Kayseri
Ankara	Kocaeli
Antalya	Konya
Aydın	Malatya
Balıkesir	Manisa
Bursa	Mardin
Denizli	Mersin
Diyarbakır	Muğla
Erzurum	Ordu
Eskişehir	Sakarya
Gaziantep	Samsun
Hatay	Şanlıurfa
İstanbul	Tekirdağ
İzmir	Trabzon
Kahramanmaraş	Van

6360 sayılı Kanunun Geçici 1’inci maddesinin 15’inci fıkrasına göre bu Kanun ile büyükşehir olan illerin tüzel kişiliği kaldırılan köylerinde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım payları **31/12/2025** tarihine kadar (bu tarih dâhil) alınmaz.

3-) 2025 yılında bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri

2025 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.08.2024 tarihli ve 32634 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 85 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir.

4-) Arsa ve arazi metrekare birim değerleri

2021 yılında, takdir komisyonlarınca 2022 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

Bu değerlere aşağıdaki adresten ulaşılabilir.

<https://www.gib.gov.tr/yardim-ve-kaynaklar/yayinlar/arsa-ve-arazi-asgari-metrekare-birim-degerleri>

Mükellefiyeti 2025 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen ve 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 542) ile 2022 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2023 yılı değerinin, 25/11/2023 tarihli ve 32380 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 554) ile 2023 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%58,46/2=) %29,23 (yirmi dokuz virgöl yirmi üç) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2024 yılı değerinin, Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 574) ile 2024 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

5-) Bina veya binaların vergisinin, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaması

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamamaktadır. Bu düzenleme, binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl süre ile uygulanmaktadır.

6-) Tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenmektedir.

7-) Vergi ödeme zamanları

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisi aşağıda belirtilen tarihlerde iki taksitte ödenmektedir.

	Ödeme zamanı
Birinci taksit	Mart, Nisan ve Mayıs aylarında
İkinci taksit	Kasım ayında

8-) 2025 yılı Emlak Vergisi Uygulaması

30.12.2024 tarihli ve 32768 (2.mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [86 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde](#) 2025 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2025 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile ilgili açıklamada bulunulmuştur.

2024 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 27/11/2023 tarihli ve 32735 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 574) ile %43,93 (kırk üç virgül doksan üç) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren

başlayacağı hükme bağlanmıştır. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında da 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2024 yılı ve önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2025 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile 2025 yılı itibarıyla emlak vergisi mükellefi olacakların mükellefiyetinin başlangıç yılı olan 2025 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

1319 sayılı Kanununun 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 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.

A) 2024 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2025 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2025 yılı vergi değerleri, 2024 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%43,93/2=$) $\%21,965$ (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Ardahan ili, Çıldır Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2021 yılında satın almıştır. 2024 yılı emlak vergi değeri 700.000,00 TL olan meskenin 2025 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2024 yılına ait emlak vergi değeri	700.000,00 TL
2	2024 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ($\%43,93/2=$)	$\%21,965$
3	Meskenin 2025 yılı emlak vergi değeri [$1+(1 \times 2)$]	853.755,00 TL
4	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	853.000,00 TL

B) 2025 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

MADDE 4- (1) Mükellefiyeti 2025 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen ve 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 542) ile 2022 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%122,93/2=$) $\%61,465$ (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2023 yılı değerinin, 25/11/2023 tarihli ve 32380 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 554) ile 2023 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%58,46/2=$) $\%29,23$ (yirmi dokuz virgöl yirmi üç) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2024 yılı değerinin, Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 574) ile 2024 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%43,93/2=$) $\%21,965$ (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2024 yılında Antalya ili, Muratpaşa ilçesi sınırları içinde 900 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir.

2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %61,465, 2023 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %29,23 ve 2024 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %21,965 olduğuna göre, mükellefiyeti 2025 yılında başlayacak bu mükellefin 2024 yılında satın aldığı arsanın 2025 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%122,93/2=$)	%61,465
3	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	968,79 TL
4	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%58,46/2=$)	%29,23
5	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[3+(3 \times 4)]$	1.251,97 TL
6	2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%43,93/2=$)	%21,965
7	2025 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[5+(5 \times 6)]$	1.526,97 TL
8	Arsanın yüzölçümü	900 m ²
9	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (7x8)	1.374.273,00 TL
10	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.374.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Karabük ili, Eskipazar Belediyesi sınırları içinde 600 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2017 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2024 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 300 m²'dir. Bu işyeri için 2025 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 7.550,48 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 128,00 TL'dir.

2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %61,465, 2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %29,23 ve 2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %21,965 olarak tespit edildiğine göre, mükellefiyeti 2025 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2025 yılı vergi değerinin tespitinde emlak (bina) vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2025 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	7.550,48 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	300 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	2.265.144,00 TL
4	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	128,00 TL
5	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2=)	%61,465
6	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	206,68 TL
7	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,46/2=)	%29,23
8	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	267,09 TL
9	2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%43,93/2=)	%21,965

10	2025 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	325,76 TL
11	Arsanın yüzölçümü	600 m ²
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	195.456,00 TL
13	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3+12)	2.460.600,00 TL
14	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	2.460.000,00 TL

Söz konusu Tebliğ 1.1.2025 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Saygılarımızla...