

19 Aralık 2025 tarihli ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7566 sayılı Vergi Kanunları İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 10 ve 11 inci maddeleri ile 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 ve Geçici 23 üncü maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.

7566 Sayılı Kanun ile 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununda Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırmalı Tablosu	
Önceki Metin	Değişiklikten Sonraki Metin
<p>Geçici Madde 23- (1) Takdir komisyonlarıca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.</p> <p>(2) Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.</p> <p>(3) Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.</p>	<p>Geçici Madde 23- (1) 2025 yılında 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 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemez.</p> <p>(2) 33 üncü 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 ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınır. Ancak esas alınan bu değerler, ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. Şu kadar ki, 33 üncü maddenin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda birinci fıkra hükmü uygulanır.</p> <p>(3) Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri birinci ve ikinci fıkraya göre belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.</p> <p>(4) Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde 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.</p> <p>(5) Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.</p>

<p>Vergi değeri: Madde 29- (1) ...</p> <p>(2) Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.</p> <p>(3) 33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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 Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.</p> <p>...</p> <p>(5) Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Cumhurbaşkanı bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.</p>	<p>Vergi değeri: Madde 29- (1) ...</p> <p>(2) Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunur.</p> <p>(3) 33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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 Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle dikkate alınır.</p> <p>...</p> <p>(5) Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye (...) yetkilidir. Cumhurbaşkanı bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.</p>
---	---

Buna göre;

1. 2026-2029 Dönemi Vergi Değerlerine İlişkin Sınırlandırma (Geçici Madde 23)

7566 sayılı Kanun'un 10 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanun'un Geçici 23 üncü maddesi değiştirilmiştir. Yeni düzenleme ile:

- **Vergi Değeri Sınırı:** 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanan 2026 yılı bina ve arazi vergi değerleri, **2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyecektir.**
- **Yeni Mükellefiyetler:** 33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre yapılacak mükellefiyet tesislerinde, 2025 yılında takdir edilen asgari birim değerler esas alınacaktır. Bu değerler, 2025 yılında uygulanan asgari birim değerlerin **iki kat fazlası** ile sınırlandırılmıştır. 33 üncü maddenin 6 numaralı fıkrası (mükellefin değişmesi) kapsamındaki hallerde de bu fıkra hükümleri uygulanacaktır.

- **Eski Hüküm:** Takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, bir önceki döneme ait birim değerlerin **%50 fazlasını** aşması durumunda, vergi değerlerinin hesabında bir önceki yılın **%50 fazlası** esas alınmaktaydı.
- **Yeni Hüküm:** 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin **iki kat fazlasını** geçemez. Yeni mükellefiyet tesislerinde de 2025 yılı asgari birim değerlerinin **iki kat fazlası** üst sınır olarak esas alınır.
- **Uygulama Süresi:** Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari birim değerleri, bu madde uyarınca belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.

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

2. Yıllık Artış Oranındaki Değişiklik (Madde 29)

7566 sayılı Kanun'un 11 inci maddesi ile 1319 sayılı Kanun'un 29 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan artış oranları değiştirilmiştir:

- **Artış Oranı:** Kanun metninde yer alan “**yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde**” ibareleri, “**yeniden değerlendirme oranında**” şeklinde değiştirilmiştir.
- **Yetki Düzenlemesi:** Maddenin beşinci fıkrasında yer alan ve Cumhurbaşkanına artış oranını “**yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya**” yetki veren ibare madde metninden çıkarılmıştır.
- **Eski Hüküm:** Vergi değeri, her yıl bir önceki yıl vergi değerinin yeniden değerlendirme oranının **yarısı (%50'si)** nispetinde artırılmaktaydı.

3. Cumhurbaşkanının Oran Artırma Yetkisi (Madde 29)

- **Eski Hüküm:** Cumhurbaşkanı, artış oranını "sıfıra kadar indirmeye veya **yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya**" yetkiliydi.
- **Yeni Hüküm:** Maddenin beşinci fıkrasında yer alan "**veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya**" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır. (Artış oranını sıfıra kadar indirme yetkisi korunmuştur.)

Uygulamaya ilişkin detaylı usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bilahare yayımlanması beklenmektedir.