



0 224 452 20 36
www.dtymm.com.tr
D&T YMM VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.
dtymm
Barış Mahallesi F.S.M Bulvarı
No.1 As Deniz Apt. K:4 D:1
Nilüfer/BURSA

Seri No: 103

Tarih: 31.12.2024

SİRKÜLER (2024/103)

Konu: 2025 Yılı Emlak Vergi Değerleri, Değerli Konut Vergisi Matrahı ve Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

ÖZET

0 Aralık 2024 tarihli ve 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 86)” ile 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 metrekaresi birim değerleri ve 2025 yılında uygulanacak olan değerli konut vergisi matrahına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

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

2025 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabı

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 Gazete'de 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 Gazete'de 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	%21,965

	uygulanacak artış oranı ($\%43,93/2=$)	
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

Değerli Konut Vergisi Tutarın tespiti

2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2024 yılına ait tutarın 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%43,93/2=$) $\%21,965$ (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) oranında arttırılması suretiyle 15.709.000 Türk lirası olarak tespit edilmiştir.

Değerli Konut Vergisi Matrahı

2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2024 yılına ait değerlerin 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%43,93/2=$) $\%21,965$ (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) oranında arttırılması suretiyle;

15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	
15.709.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
31.421.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için	
23.565 TL, fazlası için	(Binde 6)
31.421.000 TL'den fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL,	
fazlası için	(Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu **TEBLİĞE** aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 86\)](#)

SAYGILARIMIZLA...

D&T