

**Sirküler No: 4376**

**Sirküler Tarihi:23.01.2025**

**KONU: 2025 YILI EMLAK VERGİ DEĞERLERİNİN TESPİTİ.**

30.12.2024 tarih ve 32768 sayılı (2.Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 9 ve 19 maddelerinde belirtilen bina, arazi, arsanın 2025 yılında emlak vergi değerlerinin tespitine ilişkin 86 Seri No'lu Genel Tebliği uyarınca yeniden belirlenmiştir.

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.

Bina, 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 Kanunun 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 dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

**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.**

**Emlak Vergisi Kanunu'nun muafıklar başlıklı 46'ncı maddesinde;**

**Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.) değerli konut vergisinden muaftır.**

**Emlak Vergisi Kanunu'nun 42'nci maddesinde Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların bina vergi değeri 15.709.000.- TL üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi olmaktadır.**

2025 yılında uygulanacak vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 (yirmi bir virgöl dokuz yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle;

2024 yılı için belirlenen 12.880.000.-TL X %21,965 =2.829.000.-TL ilave edilerek (12.880.000.-TL +2.829.000.-TL =) **15.709.000.-TL** ulaşılmaktadır.

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  
23.564.-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.

Yürürlük tarihi: 01.01.2025 tir.

Bilgilerinize sunarız.

### **Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**

(\*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.