

Sirküler 2026 – 25

Değerli Konutlar Vergisi ve Beyanı Hakkında

15.02.2026

**Koyuncu Yeminli Mali Müşavirlik
Limited Şirketi**



Yeşilköy EGS Business Park B1 Blok Kat:11 No:371
Bakırköy/İSTANBUL



+90 (212) 465 67 09
+90 (533) 391 67 09



www.koyuncuymm.com
info@koyuncuymm.com



KOYUNCU
| YÖNETİM DANIŞMANLIK
VERGİ HİZMETLERİ

Değerli Konutlar Vergisi ve Beyanı

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın İnternet Sitesinde "Değerli Konut Vergisi Rehberi" yayınlanmıştır.

Söz konusu Rehberde;

- Değerli Konut Vergisinin konusu,
- Mükellefi,
- Mükellefiyetin başlama ve sona erme zamanı,
- Muafiyetler,
- Matrah ve oranlara göre verginin hesaplanması,
- Beyan ve ödeme süreleri,

gibi konularda açıklamalara ve örneklere yer verilmiştir.

Bu sirkülerde bahsi geçen vergiye ilişkin özet bilgilere yer verilecek olup, daha ayrıntılı açıklama ve örneklerden yararlanmak için bahsi geçen rehberden istifade edilebilir.

https://www.gib.gov.tr/duyuru-arsivi/guncel/16085_degerli_konut_vergisi_rehberi_yayimlandi

Değerli Konut Vergisinin Konusu

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan, bina vergi değeri beyannamenin verileceği yılda geçerli Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarın (2025 yılı için 15.709.000 TL, 2026 yılı için ise 17.711.000 TL) üzerinde olanlar değerli konut vergisinin konusunu oluşturmaktadır.

Değerli Konut Vergisi Mükellefi

Mesken nitelikli taşınmazlarda vergi mükellefi; taşınmazın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf eden kişidir.

Mükellefiyetin başlama ve sona erme zamanı

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

- Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı aştığı (2025 yılı için 15.709.000 TL, 2026 yılı için ise 17.711.000 TL),
- Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu,
- Muafiyetin sona erdiği,

tarihi takip eden yıldan itibaren başlar.

Yıl içinde değerli konut vergisi mükellefiyetini gerektiren bir durumun ortaya çıkması halinde, mükellefiyet **takip eden yıldan itibaren** başlar. Bu durumda değerli konut vergisi beyannamesi, mükellefiyetin başladığı yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilir.

Örneğin, 2025 yılı içinde değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaz satın alan bir kişinin bu meskeni için mükellefiyet 2026 yılı başında başlar. Buna göre, birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmazı olan mükellefler değerli konut vergisi beyannamesini 20 Şubat 2026 tarihine kadar vermelidir.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye **tabi iken muafiyet şartlarını kazanan** mesken nitelikli taşınmazlara ilişkin değerli konut vergisi mükellefiyeti, **bu olayların meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren** sona erer.

Muafiyetler

Aşağıda belirtilen mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

- Kamu kurumlarına ait mesken nitelikli taşınmazlar
- Tek meskene sahip olanlar ve en düşük değerli mesken nitelikli taşınmazlar

Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı vergiden muaftır.

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükelleflerin ise, değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı için muafiyet uygulanır.

- Yabancı devletlere ve milletlerarası kuruluşlara ait mesken nitelikli taşınmazlar
- Yeni inşa edilen ve satılmamış mesken nitelikli taşınmazlar

Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir veya temlike konu edilmemiş yeni inşa edilmiş mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muaftır.

Bu muafiyet, arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Ancak söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya herhangi bir şekilde kullanılması halinde muafiyetten yararlanılamaz

Matrah ve oranlara göre verginin hesaplanması

Mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisinin matrahı, bina vergi değerinin, Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı (2025 yılı için 15.709.000 TL, 2026 yılı için ise 17.711.000 TL) **aşan kısımdır**. Bu tutarın altında kalan kısım vergi matrahına dahil edilmez. Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlar için uygulanacak vergi oranları, bina vergi değerlerinin tutarına göre aşağıda yer alan tarifeye göre belirlenir.

5.000.000 (17.711.000) TL ile 7.500.000 (26.567.000) TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	(Binde 3)
5.000.000 (17.711.000) TL'yi aşan kısmı için	
10.000.000 (35.425.000) TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 (26.567.000) TL'si için 7.500 (26.568) TL, fazlası için	(Binde 6)
10.000.000 (35.425.000) TL'den fazla olanlar 10.000.000 (35.425.000) TL'si için 22.500 (79.716) TL, fazlası için	(Binde 10)

Beyan ve ödeme süreleri

Değerli konut vergisi, Değerli Konut Vergisi Beyannameleri üzerine tarh edilir. Mükellefler, beyannamelerini verirken, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan ve beyan edilen yıl ile bir önceki yıla ait bina vergi değerlerini gösteren belgeyi eklemek zorundadır.

Beyanname, taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ilgili yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilecektir.

Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler, ister taşınmazların tam mülkiyetine sahip olsun, ister paylı mülkiyetine, isterse intifa hakkına sahip olsun, tüm taşınmazları için 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak tek bir beyanname vereceklerdir.

Birden fazla meskeni bulunan mükellefler, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskeni beyannameye dahil etmezler. Bu taşınmaza ilişkin bilgiler ise ilgili vergi dairesine bildirilir.

Değerli Konut Vergisi beyannamesinin hangi vergi dairesine verileceği, taşınmazların konumu ve mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine göre farklılık göstermektedir. Aşağıdaki tablo, beyannamenin verileceği yeri göstermektedir.

Taşınmaz ve Mükellefin Durumu	Beyannamenin Verileceği Vergi Dairesi
Beyan edilen taşınmazlar farklı vergi dairelerinin yetki alanında ise	Mükellef, taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verebilir
Mükellefin gelir veya kurumlar vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesi varsa	Değerli konut vergisi beyannamesi, bağlı olunan vergi dairesine verilir
Taşınmaz elbirliği mülkiyete konu ise	Beyanname, taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilir

Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beyanname, farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunan taşınmazlar da yer alıyorsa; beyannamenin verildiği ve tahakkukun yapıldığı yetkili vergi dairesi, bu durumu beyanname verme süresinin son gününü takip eden günden itibaren **15 gün** içinde diğer taşınmazların bulunduğu vergi dairelerine bildirir.

Tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisi, ilgili yılın **Şubat** ve **Ağustos** aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Tapu kayıtlarında mesken niteliğini haiz binaların, fiilen işyeri şeklinde kullanılıyor ve ilgili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak faaliyette bulunuluyorsa; ayrıca bu binalara ilişkin emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi gibi bildirimleri işyeri olarak verilmişse, söz konusu binalar değerli konut vergisi uygulaması bakımından işyeri olarak değerlendirilecek ve değerli konut vergisinin konusuna girmeyecektir.

Değerli konut vergisi, Gelir Vergisi Kanunu kapsamında bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harç ve kaydiyeler gibi aynı vergiler kapsamında olduğundan, gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı taşınmazlar için ödedikleri değerli konut vergisi tutarları kazanç tespitinde gider olarak dikkate alınabilir.

Saygılarımızla...

Değerli Konut Vergisi Beyannameleri ve Kullanım Durumuna İlişkin Tablo

Form No	Formun Adı	Kullanımına İlişkin Açıklama	Nasıl Verilir?	Nereye Verilir?	Ne Zaman Verilir?	Ödeme Süresi
1A	1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi	Tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkına konu taşınmazların beyanı için kullanılır	Paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferiden beyanname vermeleri gerekir	Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine verilir	Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edilir	Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar ödenir
1B	2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi	Elbirliği mülkiyete konu taşınmazların beyanı için kullanılır	Her bir taşınmaz için ayrı beyan verilir. Mükellefler, beyannamelerini müşterek imzalı olarak verebilecekleri gibi, bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verebilir	Beyanname, taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilir	Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edilir	Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar ödenir
Ek 2A	Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim	Birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı bulunanların en düşük değerli tek meskeni için muafiyet talebinde kullanılır	1A,1B (hangi beyanname kapsamına giriyorsa) ekine dahil edilerek verilir	Beyanname ekinde verilmeyen muafiyet belgeleri 15 gün içinde ilgili vergi dairesine teslim edilmeli		
Ek 2B	Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi	Elbirliği mülkiyete ilişkin tek mesken muafiyetinin uygulanmasında kullanılır	Elbirliği mülkiyet halinde malik olan mükelleflerin tek meskene tabi taşınmazı var ise 1B beyanname ekine dahil edilir			