



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 17/02/2025
Sirküler No : 2025/032

2025 YILINDA DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE ESAS ALINACAK DEĞERLER TESPİT EDİLMİŞ OLUP DKV BEYANNAMESİNİN 20 ŞUBAT 2025 TARİHİNE KADAR VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR

Değerli Konut Vergisinin usul ve esasları hakkında açıklamalarımız [20.01.2021 tarih ve 2021/027 nolu Vergi Sirkülerimizde](#) yer almaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'na göre, Değerli Konut Vergisine tabi olacak meskenlerin alt sınır değeri ile bunlara uygulanacak vergi tarifesi her yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak tespit edilmektedir.

2024 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 574 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile %43,93 olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 30.12.2024 tarihli ve 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 86\)](#) ile, Değerli Konut Vergisine tabi olacak meskenlerin 2025 yılında uygulanacak alt sınır değeri ile vergi tarifesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisiz ve sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağına toplam gelirleri 2024 yılında 15 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166'dan fazla ülkede bulunan 1.800 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 119.611 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayının, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

1. Emlak Vergisi Kanunu'nun 42 nci Maddesinde Yer Alan Tutarın Tespiti:

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri belli bir tutarın üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Bu tutar;

- 2022 yılı için 6.173.000 TL
- 2023 yılı için 9.967.000 TL
- 2024 yılı için 12.880.000 TL olarak uygulanmıştır.

86 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğiyle söz konusu tutar, 2024 yılına ait tutarın 2024 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 oranında artırılması suretiyle 2025 için 15.709.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Buna göre;

Emlak Vergisine esas bina vergi değeri 2024 yılında 12.880.000 TL'yi geçen meskenlerin 20 Şubat 2025 tarihine kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

(EV'ne esas bina değeri 15.709.000 TL'yi geçenlerin ise 2026 yılında beyan edilmesi gerekecektir.)

2. Emlak Vergisi Kanununun 44 üncü Maddesinde Yer Alan Vergi Oranlarına Esas Mesken Nitelikli Taşınmaz Değerlerinin Alt ve Üst Sınırlarının Tespiti (2025 yılı vergilendirme dönemi DKV vergi tarifesi):

2025 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanunu'nun 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 oranında artırılması suretiyle aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

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)

Saygılarımızla.