



GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI



DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Vergi Geleceğimizdir

Ayrıntılı Bilgi İçin



gib.gov.tr

Bu Rehber, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Vergi İletişim Merkezinin (VİMER) 189 numaralı telefon hattından,
- Dijital Vergi Asistanından (GİBİ),
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- Mükellef e-Posta İletişim Sisteminden (MEİS),
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Şubat/2026

Yayın No: 581

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	4
1. Değerli Konut Vergisinin Konusu Nedir?.....	5
2. Değerli Konut Vergisi Mükellefi Kimlerdir?	5
3. Değerli Konut Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Başlar?	6
4. 2025 Yılı İçinde Mükellefiyeti Gerektiren Bir Durum Ortaya Çıkarsa Mükellefiyet Ne Zaman Başlar?	7
5. Değerli Konut Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Sona Erer?.....	7
6. Değerli Konut Vergisinden Muaf Olan Taşınmazlar Hangileridir?.....	9
7. Değerli Konut Vergisinde Matrah Nasıl Belirlenir?	10
8. 2026 Yılında Vergi Oranlarına Esas Mesken Nitelikli Taşınmaz Değerlerinin Alt ve Üst Sınırları ile Değerli Konut Vergisi Oranları Nedir?	11
9. Değerli Konut Vergisinin Beyanı Nereye, Nasıl Verilir?	15
10. Birden Fazla Değerli Konut Vergisine Tabi Mesken Nitelikli Taşınmaza Sahip Olan Mükellefler, Beyannamelerini Nasıl Vereceklerdir?	15
11. Birden Fazla Meskeni Olan Mükelleflerin, Muafiyete Tabi Taşınmazları Varsa Beyannamelerini Nasıl Vereceklerdir?	16
12. Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Hangi Vergi Dairesine Verilecektir?	16
13. Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Elektronik Ortamda Verilebilir mi ve Nasıl Yapılır?.....	16
14. Elbirliği Mülkiyete Konu Taşınmazlara İlişkin Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Nasıl Verilir?.....	17
15. Elbirliği Mülkiyete Konu Taşınmazlarda Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Nasıl Düzenlenir ve Muaf Maliklerin Vergisi Nasıl Hesaplanır?.....	17
16. Paylı Mülkiyet Halinde Malik Olunan Mesken Nitelikli Taşınmazlarda Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Nasıl Verilir ve Vergi Nasıl Hesaplanır?	18
17. Değerli Konut Vergisinin Tarh, Tahakkuk ve Ödeme Süresi Nedir?	20
18. Tapu Kayıtlarında Mesken Olarak Görünen Konutlar Fiilen İşyeri Olarak Kullanıldığında Değerli Konut Vergisine Tabi Olur mu?	20
19. Değerli Konut Vergisi, Gelir veya Kurumlar Vergisi Hesaplamasında Gider Olarak Dikkate Alınabilir mi?.....	20
20. Değerli Konut Vergisi Beyannameleri ve Kullanım Durumuna İlişkin Tablo	21

GİRİŞ

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan, bina vergi değeri Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarın üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir. Bu kapsamda anılan Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar **2025 yılı için 15.709.000 TL, 2026 yılı için ise 17.711.000 TL** olarak uygulanmaktadır.

Bu Rehber, Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan açıklamalar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Rehber, Değerli Konut Vergisinin konusu, mükellefi, mükellefiyetin başlama ve sona erme zamanı, muafiyetler, matrah ve oranlar ile beyan ve ödeme süreçlerine ilişkin mükellefleri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Rehberde ayrıca birden fazla taşınmaza sahip olunması hali, paylı ve elbirliği mülkiyet halleri ile beyannamenin verilme şekli ve yeri gibi bilgilere de yer verilmektedir.

1. Değerli Konut Vergisinin Konusu Nedir?

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.

Mesken nitelikli taşınmaz kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Değerli konut vergisi uygulamasında her bir bağımsız bölüm, vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

Bina vergi değeri, Emlak Vergisi Kanununa göre binalar için hesaplanan bedeli ifade eder. Bu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililer tarafından temin edilir.

“

Taşınmazın mesken niteliği taşıyıp taşımadığının tespitinde, taşınmazın kayıtlarda yer alan niteliğinin yanı sıra fiilî kullanım durumu da dikkate alınır.

”

2. Değerli Konut Vergisi Mükellefi Kimlerdir?

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

Paylı mülkiyet halinde her bir malik, hissesi oranında mükellef olur. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden birlikte (müteselsilen) sorumludurlar.

Durum	Değerli Konut Vergisi Mükellefi	Sorumluluk
Mesken nitelikli taşınmazın maliki bulunması	Malik	Tam sorumluluk
İntifa hakkı sahibi bulunması	İntifa hakkı sahibi	Tam sorumluluk
Malik ve intifa hakkı sahibinin bulunmaması	Malik gibi tasarruf eden kişi	Tam sorumluluk
Paylı mülkiyet	Her bir malik	Hissesi oranında
Elbirliği mülkiyet	Tüm malikler	Müteselsilen sorumluluk

3. Değerli Konut Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Başlar?

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.

4. 2025 Yılı İçinde Mükellefiyeti Gerektiren Bir Durum Ortaya Çıkarsa Mükellefiyet Ne Zaman 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.

5. Değerli Konut Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Sona Erer?

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.

“

Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyanname verileceği yılda geçerli Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, mükellef bu durumu tevsik edici belgelerle birlikte ilgili vergi dairesine bildirir. Bu durumda, ilgili yıla ait değerli konut vergisi beyannamesi verilmez.

”

Örnek 1: Mükellef (A)'nın, değerli konut vergisine tabi 3 adet mesken nitelikli taşınmazı bulunmaktadır. Taşınmazların 2025 yılı bina vergi değerleri aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz	2025 Yılı Bina Vergi Değeri
1. Taşınmaz	18.000.000 TL
2. Taşınmaz	18.500.000 TL
3. Taşınmaz	19.000.000 TL

Bu taşınmazların 2025 yılı bina vergi değerleri Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarı (15.709.000 TL) aştığından, söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Bu nedenle mükellefiyet, 2026 yılı başından itibaren başlamıştır.

Mükellef (A)'nın, 2026 yılına ilişkin değerli konut vergisi beyannamesini 20/2/2026 tarihine kadar vermesi ve tahakkuk eden verginin ilk taksitini 2/3/2026 (28/2/2026 tarihinin resmi tatile rastlaması nedeniyle) tarihine kadar ödemesi gerekir.

Mükellef (A), bina vergi değeri 18.500.000 TL olan mesken nitelikli taşınmazını 2026 yılı Mayıs ayında mükellef (B)'ye satmıştır. Ancak satış işlemi, mükellefiyetin başladığı yıl içinde gerçekleştiğinden, mükellef (A) bu taşınmaza ilişkin olarak tahakkuk eden değerli konut vergisinin ikinci taksitini de 31/8/2026 tarihine kadar ilgili vergi dairesine ödeyecektir.

Öte yandan, mükellef (A)'nın söz konusu taşınmazı 1 Ocak–20 Şubat 2026 tarihleri arasında elden çıkarması halinde de bu taşınmaz, beyannameye dahil edilecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamını ödemesi gerekecektir.

6. Değerli Konut Vergisinden Muaf Olan Taşınmazlar Hangileridir?

Aşağıda belirtilen mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

❖ Kamu kurumlarına ait mesken nitelikli taşınmazlar

Genel ve özel bütçeli idareler, belediyeler, üniversiteler ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.

Bu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar da muafiyet kapsamındadır ve bu taşınmazlar için kuru mülkiyet sahiplerinden de vergi aranmaz.

❖ 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.

Bu muafiyet, mesken nitelikli taşınmaza intifa hakkı ile sahip olunması halinde de geçerli olduğu gibi, taşınmazın hisse ile sahip olunması durumunda hisselerine ait kısım için de uygulanır.

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükelleflerin, muafiyet uygulanacak en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını beyanname verme süresi içinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.

“

Muafiyet şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan veya şartları kaybettiği halde durumu bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, cezalı olarak ve gecikme faiziyle birlikte alınır.

”

❖ **Yabancı devletlere ve milletlerarası kuruluşlara ait mesken nitelikli taşınmazlar**

Karşılıklı olmak şartıyla, yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine tahsis edilen mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı ile merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara ve milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.

❖ **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.

7. Değerli Konut Vergisinde Matrah Nasıl Belirlenir?

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 kısmıdır**. Bu tutarın altında kalan kısım vergi matrahına dahil edilmez.

8. 2026 Yılında Vergi Oranlarına Esas Mesken Nitelikli Taşınmaz Değerlerinin Alt ve Üst Sınırları ile Değerli Konut Vergisi Oranları Nedir?

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlar için uygulanacak vergi oranları, bina vergi değerlerinin tutarına göre aşağıda yer alan tarife göre belirlenir.

5.000.000 (17.711.000) TL ile 7.500.000 (26.567.000) TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	
5.000.000 (17.711.000) TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
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)

“

Mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyet şeklinde malik olunması halinde, değerli konut vergisinin matrahı olarak taşınmazın toplam değeri esas alınır.

”

“

Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile aynı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmazların alt ve üst değer sınırları, her yıl bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarlarda 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

”

Örnek 2: Mükellef (C)'nin mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazların 2025 yılı bina vergi değerleri sırasıyla 15.000.000 TL, 20.000.000 TL ve 20.500.000 TL'dir.

Mükellefe ait birinci taşınmazın 2025 yılı bina vergi değeri, Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde belirtilen değeri (2025 yılı için 15.709.000 TL) aşmadığından verginin konusuna girmemektedir. İkinci ve üçüncü taşınmazların bina vergi değerleri söz konusu değeri (2025 yılı için 15.709.000 TL) aştığından değerli konut vergisine tabi olmaktadır. Bu nedenle, mükellef (C)'nin değerli konut vergisi mükellefiyeti takip eden yıl olan 2026 yılı başından itibaren başlamaktadır.

Ancak mükellef (C)'nin değerli konut vergisine tabi birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunduğundan, bu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmaz vergiden muaf tutulur. Mükellef, muafiyete konu olan bu taşınmaz için bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Diğer taşınmaz ise beyan edilerek değerli konut vergisi hesaplanacaktır.

Söz konusu taşınmazların 2026 yılı bina vergi değerleri sırasıyla 17.000.000 TL, 25.098.000 TL ve 25.725.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz	2025 Yılı Bina Vergi Değeri (TL)	Vergi Durumu	2026 Yılı Bina Vergi Değeri (TL)	Açıklama
1. Taşınmaz	15.000.000 TL	Vergi dışı	17.000.000 TL	Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşmıyor. Vergi ve bildirimde tabi değil
2. Taşınmaz	20.000.000 TL	Muaf	25.098.000 TL	Bina vergi değeri en düşük olduğu için muaf ve bildirimde tabi
3. Taşınmaz	20.500.000 TL	Vergiye Tabi	25.725.000 TL	Değerli konut vergisi hesaplanır

Buna göre, mükellef (C)'nin, 2026 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Üçüncü taşınmazın bina vergi değeri (2026 yılı değeri)	25.725.000 TL
Üçüncü taşınmaz için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
Üçüncü taşınmaz için ödenecek vergi tutarı [(25.725.000 - 17.711.000) X %3]	24.042 TL

Örnek 3: Mükellef (D)'nin mesken nitelikli 4 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan birinci ve ikinci taşınmazların 2025 yılı bina vergi değerleri 21.000.000 TL, üçüncü taşınmazın bina vergi değeri 21.500.000 TL ve dördüncü taşınmazın bina vergi değeri ise 30.000.000 TL'dir.

Mükellef (D)'ye ait mesken nitelikli taşınmazların 2025 yılı bina vergi değerleri, Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı (2025 yılı için 15.709.000 TL) aştığından, bu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Bu nedenle mükellefiyet, 2026 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Ancak, mükellefin değerli konut vergisine tabi birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunduğundan, bu taşınmazlar arasından bina vergi değeri en düşük olanlarından bir tanesi vergiden muaf tutulacaktır. Muafiyet uygulanacak taşınmaz, mükellef tarafından beyanname verme süresi içinde ilgili vergi dairesine bildirilecektir.

Söz konusu taşınmazların 2026 yılı bina vergi değerleri sırasıyla 26.352.000 TL, 26.352.000 TL, 26.980.000 TL ve 37.647.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz	2025 Yılı Bina Vergi Değeri (TL)	Vergi Durumu	2026 Yılı Bina Vergi Değeri (TL)	Açıklama
1. Taşınmaz	21.000.000 TL	Muaf	26.352.000 TL	Bina vergi değeri en düşük olduğu için muaf ve bildirim tabi
2. Taşınmaz	21.000.000 TL	Vergiye Tabi	26.352.000 TL	Değerli konut vergisi hesaplanır
3. Taşınmaz	21.500.000 TL	Vergiye Tabi	26.980.000 TL	Değerli konut vergisi hesaplanır
4. Taşınmaz	30.000.000 TL	Vergiye Tabi	37.647.000 TL	Değerli konut vergisi hesaplanır

Buna göre, mükellef (D)'nin, 2026 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

İkinci taşınmazın bina vergi değeri (2026 yılı değeri)	26.352.000 TL
İkinci taşınmaz için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	‰3
İkinci taşınmaz için ödenecek vergi tutarı [(26.352.000 - 17.711.000) X ‰3]	25.923 TL

Üçüncü taşınmazın bina vergi değeri (2026 yılı değeri)	26.980.000 TL
Üçüncü taşınmaz için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 26.567.000 TL'si için 26.568 TL, fazlası için ‰6
Üçüncü taşınmaz için ödenecek vergi tutarı [26.568 + (26.980.000 - 26.567.000) X ‰6]	29.046 TL

Dördüncü taşınmazın bina vergi değeri (2026 yılı değeri)	37.647.000 TL
Dördüncü taşınmaz için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 35.425.000 TL'si için 79.716 TL, fazlası için %10
Dördüncü taşınmaz için ödenecek vergi tutarı [79.716 + (37.647.000 – 35.425.000) X %10]	101.936 TL
Ödenecek toplam vergi tutarı (25.923 + 29.046 + 101.936)	156.905 TL

9. Değerli Konut Vergisinin Beyanı Nereye, Nasıl Verilir?

Değerli konut vergisi, Değerli Konut Vergisi Beyannameleri (Tebliğe Ek 1A, Ek 1B) 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.

10. Birden Fazla Değerli Konut Vergisine Tabi Mesken Nitelikli Taşınmaza Sahip Olan Mükellefler, Beyannamelerini Nasıl Vereceklerdir?

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 (Ek 1A) kullanarak tek bir beyanname vereceklerdir.

11. Birden Fazla Meskeni Olan Mükelleflerin, Muafiyete Tabi Taşınmazları Varsa Beyannamelerini Nasıl Vereceklerdir?

Birden fazla meskeni bulunan mükellefler, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskeni beyannameye dahil etmezler. Bu taşınmaza ilişkin bilgiler ise Tebliğ ekinde yer alan Ek 2A formu ile ilgili vergi dairesine bildirilir.

12. Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Hangi Vergi Dairesine Verilecektir?

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

13. Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Elektronik Ortamda Verilebilir mi ve Nasıl Yapılır?

Mükellefler, değerli konut vergisi beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilirler. Ayrıca, bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir veya Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle beyannamelerini e-Beyanname şeklinde de verebilirler.

Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi halinde, bina vergi değerini gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine teslim edilmelidir.

14. Elbirliği Mülkiyete Konu Taşınmazlara İlişkin Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Nasıl Verilir?

Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlar için, her taşınmaz ayrı ayrı beyan edilmek üzere 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi kullanılır. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine,

- Birden fazla değerli konut vergisine tabi meskeni olan maliklerden elbirliği mülkiyete konu taşınmazı en düşük değerli mesken kapsamında olanlar, (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim”i,
- Değerli konut vergisinin konusuna giren tek meskene sahip elbirliği mülkiyet sahipleri ise (Ek 2B) “Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi”ni,

ekleyeceklerdir.

15. Elbirliği Mülkiyete Konu Taşınmazlarda Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Nasıl Düzenlenir ve Muaf Maliklerin Vergisi Nasıl Hesaplanır?

Elbirliği mülkiyet halinde bir mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler, beyannamelerini müşterek imzalı olarak verebilecekleri gibi, bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verebilir. Münferiden verilen beyannamede diğer malikler de gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname vermez.

- Münferiden veya müştereken verilen beyannameye, maliklerin durumlarına uygun olarak ilgili ekler (Ek 2A ve Ek 2B) eklenir.

- Münferiden veya m   terek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan malikler bildirildi inde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. Muaf maliklere isabet eden vergi tutarı ise, muaf maliklerin sayısının toplam maliklerin sayısına oranı dikkate alınarak hesaplanır.
- Beyanname ekinde verilmeyen maliklerin muafiyet durumlarına ilişkin belgelerin 15 gün içinde ilgili vergi dairesine verilmesi gerekir. Bu süre içinde belgeler verilmezse, muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

16. Paylı Mülkiyet Halinde Malik Olunan Mesken Nitelikli Ta ınmazlarda Değerli Konut Vergisi Beyannamesi Nasıl Verilir ve Vergi Nasıl Hesaplanır?

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferiden beyanname vermek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle yükümlüdür.

Mesken nitelikli taşınmaza paylı veya elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, mesken nitelikli taşınmazın değerli konut vergisinin konusuna girip girmeyece inin belirlenmesinde ve matrahın hesaplanmasında taşınmazın toplam değeri esas alınır.

 rnek 4: Mükellef (E), (F) ve (G), mesken nitelikli bir taşınmaza eşit oranlarda, yani her biri 1/3 paylı mülkiyet halinde maliktir. Söz konusu taşınmazın 2025 yılı bina vergi değeri 23.000.000 TL olup, bu değer 2025 yılı için belirlenen değerli konut vergisine tabi tutarı (2025 yılı için 15.709.000 TL) açmaktadır. Bu nedenle, taşınmazın değerli konut vergisi mükellefiyeti takip eden yıl olan 2026 yılı ba ından itibaren ba layacaktır.

Söz konusu paylı mülkiyete tabi taşınmazın 2026 yılı bina vergi değeri de 28.862.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Mükellef (E)'nin, söz konusu meskendeki hissesi dışında değerli konut vergisine tabi başka bir mesken nitelikli taşınmazı bulunmamaktadır. Mükellef (F)'nin 2026 yılı bina vergi değeri 18.500.000 TL olan, mükellef (G)'nin ise 2026 yılı bina vergi değeri 22.000.000 TL olan ikinci bir taşınmazı bulunmaktadır.

Mükellef (E), değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı bulunduğu için, paylı mülkiyet halinde sahip olduğu taşınmazdaki hissesine isabet eden vergi, muafiyet kapsamında ödenmeyecektir.

Mükellef (F) ve mükellef (G) ise değerli konut vergisine tabi birden fazla mesken nitelikli taşınmaz sahibi olduklarından, sahip oldukları taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmazı için muafiyet uygulanacaktır. Bu kapsamda, mükellef (F)'nin 18.500.000 TL, mükellef (G)'nin 22.000.000 TL bina vergi değerine sahip taşınmazları için muafiyet geçerli olup, her iki mükellef de muafiyet kapsamında olan taşınmazlarını (Tebliğe Ek 2A) ile ilgili vergi dairesine bildireceklerdir.

Buna göre, söz konusu paylı mülkiyete konu taşınmaza ilişkin değerli konut vergisi, 2026 yılı Şubat ayının 20'sine kadar beyan edilecek ve tahakkuk eden vergi, Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecektir. Vergi tutarı aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Bina vergi değeri (2026 yılı değeri)	28.862.000 TL
Değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 26.567.000 TL'si için 26.568 TL, fazlası için %06
Hesaplanan vergi tutarı [26.568 + (28.862.000 – 26.567.000) X %06]	40.338 TL
Mükellef (E) tarafından ödenecek vergi tutarı	Muaf
Mükellef (F) tarafından ödenecek vergi tutarı (40.338/3)	13.446 TL
Mükellef (G) tarafından ödenecek vergi tutarı (40.338/3)	13.446 TL

17. Değerli Konut Vergisinin Tarh, Tahakkuk ve Ödeme Süresi Nedir?

Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beyannamede, 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.

Müteakip yıllarda da mükellef, aynı şekilde yıllık olarak beyanname vermeye devam eder. Her yıl verilen beyannamede, beyanname yılı ve bir önceki yıla ait bina vergi değerini gösteren belge eklenmelidir.

18. Tapu Kayıtlarında Mesken Olarak Görünen Konutlar Fiilen İşyeri Olarak Kullanıldığında Değerli Konut Vergisine Tabi Olur mu?

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.

19. Değerli Konut Vergisi, Gelir veya Kurumlar Vergisi Hesaplamasında Gider Olarak Dikkate Alınabilir mi?

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.

20. 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	Elbirtliği 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, Elbirtliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi	Elbirtliği mülkiyete ilişkin tek mesken muafiyetinin uygulanmasında kullanılır	Elbirtliği mülkiyet halinde malik olan mükelleflerin tek meskene tabi taşınmazı var ise 1B beyanname ekine dahil edilir			



GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI



gib.gov.tr



**VİMER
189**
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ



İLETİŞİM KANALLARI



Dijital Vergi Asistanı



**DIJİTAL
VERGİ
DAİRESİ**

**@
MEİS**
Mükellef e-Posta
İletişim Sistemi



gibsosyalmedya