



**SİRKÜLER SAYI: 2024/250**

**31.12.2024**

**2025 YILINDA EMLAK VERGİSİ DEĞERİNİN BELİRLENMESİ İLE DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE 2025 YILINDA UYGULANACAK OLAN MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN ALT VE ÜST SINIRLARININ TESPİTİNE DAİR AÇIKLAMALAR İÇEREN GENEL TEBLİĞ YAYIMLANMIŞTIR**

30.12.2024 tarih ve 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 86 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (kısaca “tebliğ”) 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 metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2025 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanunu’nun “Konu” başlıklı 42. maddesinde yer alan tutar ile “Matrah ve nispet” başlıklı 44. maddesinin 2. fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti hususlarında açıklamalar yapılmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu’nun “Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi” başlıklı 9. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde bina, “Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi” başlıklı 19. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde de 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.

Kanunun “Vergi Değeri” başlıklı 29. maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında

da “Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler” başlıklı 33. maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkraya hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, VUK’nun “Emlak Vergisine Ait Bedel ve Değerlerin Tespiti, İlanı ve Kesinleşmesi” başlıklı mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin VUK hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

2024 yılı ve önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2025 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile 2025 yılı itibarıyla emlak vergisi mükellefi olacakların mükellefiyetinin başlangıç yılı olan 2025 yılı vergi değerinin hesabı Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

### 1. 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 değerleme 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 değerleme oranının yarısı (%43,93/2=)	%21,965
3	Meskenin 2025 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	853.755,00 TL
4	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	853.000,00 TL

### 2. 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; 2022 yılına ait belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2023 yılı değerinin, 2023 yılına ait belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%58,46/2=) %29,23 (yirmi dokuz virgöl yirmi üç) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2024 yılı değerinin, 2024 yılına ait belirlenen yeniden değerleme 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 değerleme oranının yarısı %61,465, 2023 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı %29,23 ve 2024 yılına ait yeniden değerleme 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+(1x2)]	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+(3x4)]	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+(5x6)]	1.526,97 TL
8	Arsanın yüzölçümü	900 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 uygulanacak artış oranı (%43,93/2=)	%21,965

10	2025 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	325,76 TL
11	Arsanın yüzölçümü	600 m <sup>2</sup>
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

### 3. Değerli Konut Vergisine Dair Açıklamalar

#### 3.1. Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan tutarın tespiti

2024 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42. 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.

#### 3.2. Emlak Vergisi Kanunu'nun 44. maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti

2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 44. maddesinin 2. 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'nı aşan kısmı için	Binde 3
31.421.000 TL'na kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için 23.565 TL, fazlası için	Binde 6
31.421.000 TL'dan fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL, fazlası için	Binde 10

olarak tespit edilmiştir.

Bu Tebliğ, 01.01.2025 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**EK:**

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 86)

(\*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(\*\*) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

**Erkan YETKİNER**  
**YMM**  
**Forvis Mazars, Ortak**

**Tufan SEVİM**  
**YMM**  
**Forvis Mazars, Ortak**

## TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

**EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ**  
**(SERİ NO: 86)**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1-** (1) Bu Tebliğin amacı, 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 metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2025 yılında uygulanacak olan 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti hususlarında açıklamalar yapmaktır.

**Dayanak**

**MADDE 2-** (1) 27/11/2024 tarihli ve 32735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 574) ile 2024 yılı için yeniden değerlendirme oranı %43,93 (kırk üç virgül doksan üç) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

(2) 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

(3) 1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de 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.

(4) 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; üçüncü fıkrasında, 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı; dördüncü fıkrasında da vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

(5) 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, 42 nci maddede yer alan tutar ile 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

**2024 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2025 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı**

**MADDE 3-** (1) 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 virgül 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+(1x2)]	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**

**MADDE 4-** (1) 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 uygulanacak artış oranı (%43,93/2=)	%21,965
10	2025 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	325,76 TL
11	Arsanın yüzölçümü	600 m <sup>2</sup>
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

**1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti**

**MADDE 5-** (1) 2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanununun 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 artırılması suretiyle 15.709.000 Türk lirası olarak tespit edilmiştir.

**1319 sayılı Kanununun 44 üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti**

**MADDE 6-** (1) 2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanununun 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 artırılması 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.

**Yürürlük**

**MADDE 7-** (1) Bu Tebliğ 1/1/2025 tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 8-** (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.