



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 10/02/2026
Sirküler No : 2026/025

MESKENLER İÇİN 2026 YILINA AİT DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİNİN 01-20 ŞUBAT TARİHLERİ ARASINDA VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR

(2025 yılındaki emlak vergisine esas bina vergi değeri 15.709.000 TL yi aşan meskenler için Değerli Konut Vergisi (DKV) Beyannamesi verme dönemi 20 Şubat 2026 tarihinde sona erecektir.)

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 2025 yılında 15.709.000 TL'nin üzerinde olanlar için 01-20 Şubat 2026 tarihleri arasında (en geç 20 Şubat 2026 tarihine kadar) Değerli Konut Vergisi beyannamesi verilmesi gerekmektedir.

DKV mükellefiyeti ve beyanı sadece mesken/konut niteliğindeki binalar/gayrimenkuller için geçerlidir. İşyeri, boş arsa, arazi gibi gayrimenkuller bu verginin kapsamına girmemektedir.

Mesken niteliğindeki binanın/bağımsız bölümün malikinin gerçek kişi veya tüzel kişi olması durumunda beyan ve ödeme mükellefiyeti ilgili gerçek kişi veya tüzel kişiye aittir.

Şirketlerin aktifinde bulunan mesken niteliğindeki bağımsız bölümler de vergiye tabidir. Ancak, esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) vergiden muaf tutulmuştur. Bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması halinde ise bu muafiyet geçerli değildir, verginin beyanı gerekir.

2025 yılındaki emlak vergisine esas bina vergi değeri 15.709.000 TL tutarındaki alt limitin altında kalan meskenler verginin kapsamı dışındadır.

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 ile 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 2025 yılında 11 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 169'dan fazla ülkede bulunan 870 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 94.900 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.

Diğer taraftan, Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların Değerli Konut Vergisi kapsamına giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) bu vergiden muaftır. Bu muafiyet, birden fazla kişinin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.

Kapsama girmeyen meskenler ve muafiyet kapsamında bulunan meskenler için beyanname verilmesine gerek yoktur.

Değerli Konut Vergisi beyannamesinde yer alacak bilgiler, (emlak vergisi değeri vb.) her ne kadar ilgili belediyelerden temin edilecek ise de DKV beyannamesinin belediye değil, mükellefin gelir/kurumlar vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesine verilmesi gerekmektedir.

DKV'nin mükellefi meskenin maliki veya intifa hakkı sahibi olan gerçek ya da tüzel kişilerdir, beyanname bunlar tarafından veya bunlar adına verilir.

2026 yılında yapılacak beyanlar için geçerli DKV tarifesi 88 nolu EVK Genel Tebliği ile aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

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

35.425.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 26.567.000 TL'si için 26.568 TL, fazlası için (Binde 6)

35.425.000 TL'den fazla olanlar 35.425.000 TL'si için 79.716 TL, fazlası için (Binde 10)

Tahakkuk eden vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Bu konuyla ilgili detaylı açıklamalarımız; hesaplama, istisna ve muafiyet şartları, örnekleri vb. 20.01.2021 tarih ve [2021/027](#) nolu Sirkülerimiz ve 22.12.2021 tarih ve [2021/149](#) nolu Sirkülerimiz ile 18.02.2021 tarihli webinar sunumumuzda yer almaktadır. Ayrıca 05.01.2026 tarih ve [2026/004](#) nolu Sirkülerimizde 2026 yılı beyanlarına ilişkin özet bilgiler ve hatırlatmalar yer almaktadır.

Diğer taraftan, 2026 yılındaki emlak vergisine esas bina vergi değeri 17.711.000 TL tutarındaki alt limiti aşan bütün meskenler 01.01.2027 den itibaren Değerli Konut Vergisinin kapsamına girmiş olacaktır.

Emlak vergisine esas bina vergi değerlerinin pek çok şehirde 2026 yılından itibaren çok yüksek ve hatta fahiş oranlarda artırılmış olması nedeniyle; yeni bir yasal düzenleme veya Cumhurbaşkanlığı tarafından yeni bir belirleme yapılmadığı takdirde, bugüne kadar son derece az sayıda mükellefi ilgilendiren Değerli Konut Vergisi beyan ve ödeme mükellefiyeti; Değerli Konut Vergisine tabi meskenler için belirlenen alt limit tutarı emlak vergisine esas olan değerlerdeki artışa paralel olarak artırılmadığı için son derece düşük seviyede kalan bu alt limit (17.711.000 TL) nedeniyle, 01.01.2027'den itibaren çok fazla sayıda mesken sahibi için önemli bir beyan ve vergi yükü teşkil edecek hale gelmiş olacaktır. Bu konuda Ortaklarımızdan YMM Erdoğan Sağlam'ın 23 Aralık 2025 tarihli duyurumuza konu [makalesindeki](#) değerlendirmelerini de dikkatinize sunuyoruz.

Saygılarımızla,