



TARİH	06.08.2026
SAYI	2026/50
KONU	2027 YILI BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ BELİRLENDİ
TEBLİĞ LİNKİ	https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260806-3.htm
KANUN LİNKİ	https://cdn.gib.gov.tr/api/gibportal-file/file/getFile?objectKey=MEVZUAT_MADDE%2FUNIVERSAL%2F2025%2F7566.pdf

06.08.2026 tarihli ve 33332 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 90 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile, emlak vergisine esas olmak üzere 2027 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca müştereken belirlenmiştir.

1- 2027 YILI BİNA MALİYET BEDELLERİ TEBLİĞ EKİNDEKİ CETVELDE YER ALMAKTADIR:

Bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binanın kullanım türü ve inşaat sınıfına göre farklı tutarlar halinde Tebliğ ekindeki cetvelde gösterilmiştir. 2027 yılında yeni bina vergi değeri hesaplanırken taşınmazın doğru bina türü ve inşaat sınıfıyla eşleştirilmesi gerekir.

2- BİNA VERGİ DEĞERİ YALNIZ İNŞAAT MALİYETİNDEN OLUŞMAZ:

Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi uyarınca bina vergi değeri; Tebliğle belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsa veya arsa payı değerinin, ilgili tüzükteki esaslar dikkate alınarak birlikte hesaplanması suretiyle tespit edilir. Bu nedenle yalnızca metrekare maliyet bedeline bakılarak emlak vergisi matrahı belirlenemez.

3- BİNA TÜRÜ, İNŞAAT SINIFI, YÜZÖLÇÜMÜ VE ARSA PAYI DOĞRU TESPİT EDİLMELİDİR:

Hesaplama bina türünün ve inşaat sınıfının hatalı seçilmesi doğrudan vergi değerini etkiler. Yapının brüt yüzölçümü, arsa veya arsa payı değeri, varsa yaş ve diğer yasal indirim unsurları ile belediye kayıtlarının birbiriyle uyumu kontrol edilmelidir.

4- CETVEL 2027 YILINDA UYGULANACAK DEĞERLER İÇİNDİR:

90 Seri No.lu Tebliğdeki tutarlar 2027 yılında uygulanmak üzere belirlenmiştir. 2026 yılı hesaplamalarında önceki yıl için geçerli maliyet bedelleri kullanılmaya devam eder; 2027 yılına ait yeni değerler 2027 dönemindeki bina vergi değeri hesaplarına esas olur. Ayrıca 7566 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinde 19.12.2025 tarihinden itibaren yapılan değişiklik uyarınca, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren vergi değerinin yıllık artışında yeniden değerlendirme oranının yarısı değil tamamı esas alınmaktadır. Cumhurbaşkanının bu maddede belirtilen yıllık artış oranını sifıra kadar indirme yetkisi devam etmektedir.

5- ARSA VE ARAZİ DEĞERLERİNDEKİ YASAL SINIRLAMALAR AYRICA DİKKATE ALINMALIDIR:

Emlak Vergisi Kanununun geçici 23 üncü maddesi uyarınca, 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. Aynı maddede, 2027, 2028 ve 2029 yıllarında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin bu



AKYAZI DENETİM
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ A.Ş.

sınırlama uygulanarak belirlenen değerler üzerinden hesaplanacağı hükme bağlanmıştır. Bu nedenle 2027 hesaplamasında yalnız yeni bina maliyet cetveli değil, geçici 23 üncü maddeyle oluşan 2026 esas değerleri de dikkate alınmalıdır.

SONUÇ:

2027 yılı emlak vergisi hesaplarında 90 Seri No.lu Tebliğ eki cetveldeki yeni bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri kullanılacaktır. Doğru vergi değeri için maliyet cetveli ile arsa değeri ve taşınmazın teknik özellikleri birlikte değerlendirilmelidir.

Saygılarımızla.

