



Sektörden Haberler



Tapu Harcı 2026'da 3 Katına Çıkabilir: Son Tarih Uyarısı

Gayrimenkul piyasasını doğrudan etkileyen yeni vergi düzenlemesi, 2026 itibarıyla tapu harçlarının ciddi oranda artabileceğini ortaya koyuyor. TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilen yasa ile emlak vergisine esas rayiç değerlerde üç kata kadar artışa izin verilmesi, tapu harçlarının da benzer oranda yükselmesine neden olacak.

Artışın Arka Planı

Tapu harçları, genellikle emlak vergisine esas rayiç değer üzerinden hesaplanıyor. Yeni düzenleme ile bu değer, 2026'da 2025 yılı değerlerinin en fazla üç katı olarak belirlenebilecek. Bu ise doğrudan harç maliyetlerini de tetikliyor.

Örnekle açıklamak gerekirse:

- 2025'te emlak vergisi değeri 3 milyon TL olan bir konut için toplam tapu harcı yaklaşık 120 bin TL iken,
- 2026'da aynı konutun değerinin 9 milyon TL'ye yükselmesi, tapu harcını 360 bin TL'ye çıkarabilir. Bu durumda alıcı ve satıcı toplamda 240 bin TL ekstra maliyetle karşılaşabilir.

Uzmanlardan Kritik Uyarı: Son Gün 31 Aralık 2025

Gayrimenkul uzmanları, tapu devrini 2026'yı beklemeyen tamamlamanın önemine dikkat çekiyor. Henüz tapu işlemlerini gerçekleştirmemiş olanlar için kritik zaman sınırı 31 Aralık 2025 olarak işaret ediliyor. Bu tarihten sonra yapılacak işlemler, yeni değerlemeye göre yapılacağı için ciddi maliyet artışı doğurabilir.

2027 ve Sonrası İçin Ne Bekleniyor?

Düzenleme yalnızca 2026 ile sınırlı kalmıyor. Yapılan mevzuat değişikliğine göre, 2027, 2028 ve 2029 yıllarında emlak vergisine esas değerler her yıl yeniden değerlendirilerek artırılacak. Bu da tapu harçlarının gelecek dönemde de yüksek kalabileceğinin işareti.

EPA Türkiye Yorumu

Gayrimenkul yatırımcıları ve ev sahibi olmayı planlayanlar için bu değişiklik, maliyet planlaması açısından kritik bir dönemeç olarak görülüyor. Özellikle alım işlemini tamamlamayı düşünenler, yıl sonuna kadar tapu devrini bitirerek yüksek harç maliyetlerinden kurtulabilir. Yeni yılda hayata geçecek bu düzenleme, emlak piyasasında hem alıcıların hem de satıcıların mali yükünü doğrudan etkileyecek stratejik bir faktör olarak öne çıkıyor.



Kira Gelir Vergisi İstisnasında Değişiklik: Kredi Faizi Avantajı Konutlarda Kalkıyor

Gayrimenkul piyasasında vergi düzenlemelerine ilişkin yeni bir değişiklik yürürlüğe girdi. Meclis'te kabul edilen torba yasa kapsamında, kira gelir vergisi istisnasına ilişkin önemli bir güncelleme yapıldı. Bu düzenleme özellikle krediyle konut alıp kiraya veren mülk sahiplerini doğrudan etkiliyor.

İstisna Uygulaması Devam Ediyor

İlk etapta kaldırılması gündeme gelen 47.000 TL'lik konut kira gelir vergisi istisnası, gelen yoğun tepkiler sonrası kanun metninden çıkarıldı. Böylece 2025 yılı boyunca elde edilen kira gelirlerinde bu istisna hâlâ geçerli olacak. Bu sınırın altındaki gelirler için beyanname zorunluluğu bulunmuyor; üzerindeki gelirlerde ise istisna tutarı matrahtan düşülebilecek.

Kredi Faizi Gideri Artık Konutlarda İndirilemeyecek

Ancak yatırım amaçlı krediyle ev alanlar için kritik bir değişiklik hayata geçti. Bugüne kadar kira gelirlerini beyan eden mülk sahipleri "Gerçek Gider" yöntemini seçerek banka kredisi faiz giderlerini gelirden düşebiliyor ve vergi avantajı sağlıyordu. Yeni düzenleme ile bu imkan konutlar için kaldırıldı. Yani artık krediyle alınan konutların faiz giderleri kira gelirinden indirilemeyecek. Bu avantaj yalnızca işyeri veya diğer ticari mülkler için geçerli olmaya devam edecek.

Vergi Yükü Eşitleniyor

Yapılan düzenlemenin temel hedefi, kredili ve nakit satın alım yapan mülk sahipleri arasındaki vergi avantaj farkını ortadan kaldırmak. Böylece kiraya verilen konutlarda kredi faiz indirimi kalkarken, tüm mülk sahipleri benzer vergi yüküne tabi olacak.

Geriye Dönük Uygulama Tartışması

Düzenlemede en çok tartışılan nokta ise yürürlük tarihi oldu. Yeni madde, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren başlayan vergi dönemlerini kapsayacak şekilde düzenlendi. Bu da 2025 yılında ödenen kredi faizlerinin 2026 beyanında gider olarak kabul edilmeyeceği anlamına geliyor. Vergi uzmanları, bu geriye dönük uygulamanın hukuki güvenlik ilkesiyle gelişebileceğine dikkat çekiyor.

Mülk Sahiplerine Pratik Tavsiye

Artık kira gelirlerini beyan edecek konut sahipleri, hangi vergi hesaplama yönteminin (Götürü Gider veya Gerçek Gider) kendileri için daha avantajlı olacağını yeniden değerlendirmek zorunda kalacak. Kredi faizinin artık gider olarak gösterilememesi, özellikle kredi yükü yüksek mülk sahiplerinde toplam vergi yükünü artıracak bir faktör olarak öne çıkıyor.

EPA Dergi Yorumu:

Bu değişiklik, gayrimenkul yatırım planlamasında önemli bir parametre olarak öne çıkıyor. Krediyle yatırım yapan kişilerin vergi stratejilerini yeniden gözden geçirmesi ve alternatif hesaplama yöntemlerini satın alma karar süreçlerine dahil etmesi artık daha kritik.



MİRİ ARAZİ NEDİR?

Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş arazidir.

epaemlak.com.tr

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

Broker'larımızı Tanıyalım



Reyhan Yavuz

1. Bölgenizdeki piyasa gelişmeleri – Piyasa canlı mı?

Piyasa, eski dönemlerdeki gibi hızlı ve refleks satışların olduğu bir yapıdan çıktı.

Bugün bölgemizde daha seçici ancak bilinçli bir hareketlilik söz konusu. Özellikle arsa ve proje geliştirme tarafında ciddi bir ilgi görülüyor.

Kentsel dönüşüme girebilecek parseller, birleştirmeye uygun arsalar ve doğru kurguyla proje üretilebilecek alanlar yatırımcıların dikkatini çekiyor. Talep var; ancak bu talep artık her ürüne değil, doğru ürüne yönelen bir talep niteliği taşıyor. Bu anlamda piyasa durağan değil, farklı bir canlılık yaşıyor.

Satış hızından çok doğru proje üretme kapasitesi, süreci okuyabilme ve teknik hazırlık ön plana çıkıyor. Bu da piyasayı nicelikten çok nitelik üzerinden hareket eden bir yapıya dönüştürüyor.

2. Fiyat gelişmeleri

Konut fiyatlarında genel olarak daha yatay bir seyir görülürken, doğru lokasyona ve doğru imar koşullarına sahip arsalar değerini korumaya devam ediyor.

Özellikle proje üretilebilirliği olan, emsal avantajı bulunan ya da dönüşüm potansiyeli taşıyan arsalar, piyasa ortalamasının üzerinde ilgi görüyor. Bugün fiyatları belirleyen en önemli unsur metrekareden çok, o arsanın neye dönüşebileceği.

Bu tablo, gayrimenkul piyasasında yaşanan yapısal bir dönüşümün de göstergesi niteliğinde. Artık değer; yalnızca arz-talep dengesiyle değil, planlama, proje kabiliyeti ve doğru geliştirme stratejisiyle oluşuyor. Gayrimenkul, bir alım-satım ürünü olmaktan çıkıp, doğru kurgulandığında değer üreten bir yatırım sistemine dönüşüyor.

3. Beklentileriniz neler?

Önümüzdeki dönemde piyasanın çok daha akılcı, planlı ve nitelik odaklı bir yapıya evrileceğine inanıyorum.

Artık "al-sat" refleksiyle hareket edilen bir dönemden çıkıp; doğru arsa, doğru proje ve doğru iş ortaklığı üzerine kurulu, daha güçlü ve sürdürülebilir bir modele geçiyoruz.

Yatırımcılar kısa vadeli kazançtan ziyade; geliştirilebilir, uzun vadede değer üreten ve doğru planlandığında fark yaratan projelere yöneliyor. Bu dönüşüm, yalnızca yatırımcılar için değil; arsa ve proje geliştirme süreçlerine hâkim, sahayı ve mevzuatı iyi okuyan danışmanlar için de önemli bir fırsat alanı yaratıyor.

Bugün doğru okunan her arsa, doğru kurgulanan her proje; yalnızca bir yatırım değil, geleceğe bırakılan sağlam bir yapı anlamına geliyor. Bu nedenle önümüzdeki dönemi, gayrimenkul sektöründe gerçek anlamda değer üretenler için oldukça heyecan verici buluyorum.

EPA Reyhan Yavuz Gayrimenkul

Temel Gayrimenkul Danışmanlığı Eğitimi

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel



- 11 Aralık 2025
- 10:00-17:30

ONLINE ZOOM



Hakan ERİLKUN

EĞİTMEN

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

GAYRİMENKUL HUKUKU

Meclis'ten Yeni Vergi Düzenlemesi: Kira Faiz İndirimi Son Buldu, Tapu ve Araç Satışlarında Değişiklikler

Av. Ebru Çorbacıoğlu

FİDELİS Hukuk Bürosu

F H

1. Genel Düzenleme

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) Genel Kurulu, yeni vergi düzenlemelerini kabul ederek ekonomide önemli adımlar attı. Bu düzenlemeler kapsamında özellikle kira gelirleri, tapu işlemleri ve araç satışlarıyla ilgili önemli değişiklikler öngörülüyor. Hükümet, ekonomi politikalarının bir parçası olarak vergi gelirlerinin artırılmasını ve bazı gelirlerin kayıt altına alınmasını teşvik etmeyi amaçlıyor.

2. Kira Faiz İndirimi Son Buldu

Düzenlemenin en dikkat çeken maddelerinden biri, kira gelirlerinde uygulanan faiz indiriminin sona erdirilmesi oldu. Daha önce kira gelirleri üzerinden uygulanan faiz indirimi, yeni düzenleme ile kaldırıldı. Bu hamleyle kira gelirleri üzerindeki vergi yükü artarken, kira sektöründe kayıt dışılığın önlenmesi ve vergi gelirlerinin artırılması hedefleniyor.

Ayrıca tapuda düşük beyana karşı katı cezalar getirildi. Böylece gayrimenkul satışlarında beyan edilen değerlerin gerçeğe uygun olmasını sağlamaya yönelik yeni düzenlemeler hayata geçirildi.

3. Tapu ve Araç Satışlarındaki Düzenlemeler

Yapılan değişiklikler arasında tapuda düşük beyan suçuna karşı yeni önlemler de yer alıyor. Tapu işlemlerinde beyan edilen değerlerin gerçeklere uygun olmasını sağlamak amacıyla, düşük beyan durumunda gerçekleştirilen satışlara katı cezalar uygulanacak.

Bunun yanı sıra, araç satışlarında noter harcı uygulaması zorunlu hâle getirildi. Bu uygulama ile hem kayıt dışı satışların engellenmesi hem de vergi gelirlerinin artırılması amaçlanıyor.

4. Uluslararası ve Bina Vergilerinde Yeni Sınırlar

Meclis tarafından kabul edilen düzenlemeye göre UEFA organizasyonlarına vergi muafiyeti tanındı. Bu kapsamda, uluslararası futbol turnuva ve etkinliklerini düzenleyen organizasyonların kazançları vergiden muaf tutulacak. Ayrıca bina ve arazi vergilerine üst sınır getirildi. Bu düzenleme, yerel yönetimlerin vergi toplama kapasitesini sınırlandırırken, mülk sahipleri açısından da yeni bir dönemin başlangıcını ifade ediyor.

Daha fazla sorunuz mu var?

BİZE ULAŞIN

Dijital Emlak Trendleri 2026: Sektörü Şekillendiren Yeni Dönem

Gayrimenkul sektörü 2026'ya girerken hızlı bir dijital dönüşümden geçiyor. Yapay zekâ, büyük veri, sanal tur teknolojileri ve dijital pazarlama, hem alıcı-satıcı davranışlarını hem de emlak profesyonellerinin çalışma şeklini tamamen değiştiriyor.

1- Yapay Zekâ ile Fiyat Tahmini ve Değerleme

2025'te yükselişe geçen yapay zekâ tabanlı değerlendirme araçları, 2026'da sektör standardına dönüşüyor.

Ne sağlıyor?

- Gerçek zamanlı fiyat tahmini
- Daha şeffaf piyasa
- Daha hızlı ekspertiz
- Manipüle edilmesi zor fiyatlama

AI'nın yaygınlaşmasıyla alıcı ve satıcı arasındaki bilgi farkı azalıyor.

2- Dijital Emlak Altyapıları Güçleniyor

RentStac gibi platformların başarısı, Türkiye'de de altyapı dönüşümünü hızlandırıyor.

Yeni dönem:

- Dijital kimlik doğrulama
- Güvenli ilan yönetimi
- Sahte ilanların otomatik tespiti
- Portföy yönetiminin tek panelde toplanması

Emlak ofislerinin 2026'da büyük çoğunluğunun entegre dijital sistemlere geçmesi bekleniyor.

3- Sanal Turlar Artık Satışın Ana Aracı

360° sanal tur, VR görüntüler ve interaktif kat planları satış kararlarını ciddi ölçüde hızlandırıyor.

Neden önemli?

- Uzaktan yatırım arttı
- Zaman tasarrufu
- Satış hızı %40'a kadar yükseliyor

Artık ilan fotoğrafı tek başına yeterli değil.

4- Büyük Veri ile Yatırım Kararları

Bölgesel değer artışı, kira çarpanı, nüfus hareketi ve risk analizleri büyük veri üzerinden ölçülüyor.

2026'da birçok yatırımcı, "sokak bazlı yatırım skoru"na bakarak karar verecek.

5- Dijital Kiralama Sistemleri Yaygınlaşıyor

E-kiralama uygulamaları, 2026'da tam kapsamlı sisteme dönüşüyor:

- Barkodlu & güvenli sözleşmeler
- Kiracı geçmişi görülebilen altyapı
- Kayıt dışı kira ekonomisinin düşmesi
- Yetkilendirilmiş emlak danışmanlarının e-sözleşme kesebilmesi

Kiralama süreçleri hem hızlı hem daha güvenli hâle geliyor.

6- Dijital Pazarlama Rekabeti Keskinkenleşiyor

Emlak profesyonelleri için görünürlük artık satış kadar önemli:

- Reels ile portföy tanıtımı
- AI video düzenleme
- Influencer iş birlikleri
- Veri odaklı reklam hedefleme

Dijital marka gücü, portföyün satış performansını doğrudan etkiliyor.

Sonuç

2026, gayrimenkulde dijitalleşmenin hızla standart hâle geldiği bir yıl olacak.

Yapay zekâ destekli kararlar, veriye dayalı analizler ve güvenli dijital altyapılar; sektörde hem şeffaflığı hem verimliliği artıracak.

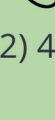


Download on the
App Store

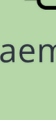
GET IT ON
Google Play

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

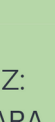
EPA Emlak Pazarlama Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda tanımlı veri sorumlusu sıfatıyla işlediğimiz kişisel verilerinizin güvenliğine önem veriyoruz. Bu nedenle sizleri kişisel verilerinizin işlenmesine ilişkin olarak bilgilendirmek isteriz.



+90 (312) 447 44 47



info@epaemlak.com.tr



EPA TÜRKİYE GENEL MERKEZ:
Filistin Caddesi 51/2 Çankaya, ANKARA