



## **HIRILURREN BALIO GEHIKUNTZAREN GAINEKO ZERGAREN ORDENANTZA FISKAL ARAUTZAILEA**

OHARRA: Dokumentu hau informazioa emateko helburuarekin eginda dago. Aldizkari ofizialetan argitaratutako testu onartuek bakarrik dute balio legala

**Onartuta:** Udalbatzak 2018/10/29an

**Argitaratuta:** Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2018/12/21ean

# **HIRILURREN BALIO GEHIKUNTZAREN GAINEKO ZERGAREN ORDENANTZA FISKAL ARAUTZAILEA**

## **I. XEDAPEN OROKORRAK**

### 1. Artikulua

Udal honek, Toki Ogasunak erregulatzen dituen Lurralde Historikoko Foru Arauan aurreikusitakoaren arabera Hirilurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga ezarri eta exijitzen du, Ordenantza honi jarraiki, portzentaje laukia eta tarifa aplikagarriak dituen Eranskina parte delarik.

### 2. Artikulua

Ordenantza udal barruti osoan aplikatzen da.

## **II. EGITATE EZARGARRIA**

### 3. Artikulua

1. Zergaren egitate ezargarria da epealdian zehar hirilurrek izan duten balio gehikuntza, lur horien jabetza edozein tituluren bidez eskualdatzen denean edo horien gainean jabaria mugatzen duen edozein ondasun eskubide eratu edo eskualdatzen denean.

2. Eragin hauetara, hurrengook izango dute hirilurren kontsiderazioa: Hiri-lurzorua, urbanizagarria, egitaraupeko urbanizagarria edo egitaraurik gabeko urbanizagarria, Hirigintza Jarduketarako Egitaraua onetsiko den unetik, zoladuradun bideak edo espaloien xingolatzea izan eta estolderia, ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura eta argiteria publikoa dituzten lurrak eta hiri-eraikuntzez beteta daudenak.

Nekazal Legerian xedatutakoaren aurka zatikatzen diren lurrak ere aintzakotzat hartuko dira, beti ere zatikapen horrek nekazal erabilera hutsaltzen duenean.

## **III. MENPEKOTASUN EZA**

### 4. Artikulua

1. Nekazal izaerako lurrek izango duten balio gehikuntza ez da zerga honen menpe egongo.

2. Zerga honen eraginetarako hurrengook izango dute nekazal izaerako ondasun higiezinaren kontsiderazioa:

Aurreko artikuluko 2.zenbakian xedatutakoaren arabera hirilurren kontsiderazioa ez dutenek.

## **IV. SALBUESPENAK**

### 5. Artikulua

1.Zerga hau ordaindu behar dutenak ondorengo pertsona edo Entitateak direnean, balio gehikuntzak salbuetsita daude zerga honetan:

- a) Estatua, Euskal Herriko Autonomi Elkartea, Lurralde Historikoa eta berean Administrazio izaerako Organismo Autonomoak.
- b) Udalerria eta udalerririk horren tokiko entitateak zein udalerririk kide deneko toki entitateak eta berean Administrazio izaerako Organismo Autonomoak.
- c) Ongintza edo irakaskuntza ongintza duten entitateak.
- d) Gizarte Segurantzaren entitate kudeatzaileak eta indarrean dagoen legeriaren arabera eraturako gizarte aurreikuspenenak mutualitateak.
- e) Nazioarteko Itun edo Hitzarmenetan salbuespena aintzatetsi izan zaien pertsonak edo entitateak.
- f) Ukitzen dituzten lurrei dagokienez, administrazio emakida lehengoragarrien titularrak.
- g) Gurutze Gorria eta beronen berdinezkarri izan eta Lurralde Historikoko araubidez zehaztuko diren entitateak.

2. Era berean, jarraian adieraziko diren egintzen ondorio diren balio gehikuntzak zerga honetan salbuetsita daude:

- a) Ezkontideek ezkontza sozietateari egindako ondasun eta eskubideen ekarpenen eta berean baterako hartzekoen ordainketarako egin daitezken, adjudikazio eta esku aldaketak.
- b) Seme-alaben alde edo ezkontideen artean, ezkontza-baliogabetasun, banantze edo dibortzioaren balizko buruzko epaien betearazpenaren ondorioz egin daitezken ondasun higiezinaren eskualdaketak.
- c) Edozein zortasun-eskubideren eraketa eta eskualdaketa.

## **V. SUBJEKTU PASIBOAK**

### 6. Artikulua

1. Honako hauek dira zergaren subjektu pasiboak, zergadun gisa:

- a) Lurren kostu gabeko eskualdaketetan edo jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealen kostu gabeko eraketan edo eskualdaketan, lurra eskuratzen duen pertsona fisikoa edo juridikoa, edo Zergen Foru Arau Orokorrak 35. artikuluan 3. apartatuan aipatzen duen entitatea, edo, bestela, dena delako eskubide erreala eratzen edo eskualdatzen zaion pertsona.
- b) Lurren kostu bidezko eskualdaketetan edo jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealen kostu bidezko eraketan edo eskualdaketan, lurra eskualdatzen duen pertsona fisikoa edo juridikoa, edo Zergen Foru Arau Orokorrak 35. artikuluan 3. apartatuan aipatzen duen entitatea, edo dena delako eskubide erreala eratu edo eskualdatzen duena.

2. Aurreko apartatuko b) letran aipatutako kasuetan, lurra eskuratzen duen pertsona fisiko edo juridikoa, edo Zergen Foru Arau Orokorrak 35. artikuluan 3. apartatuan aipatutako entitatea, nahiz eskubide erreala eratzen edo eskualdatzen zaiona, zergadunaren ordezkari subjektu pasibo izango da baldin eta zergaduna Espainian egoitza ez duen pertsona fisiko bat edo entitate bat bada, ordezkaria izendatzeko obligaziorik ez badu, edo obligazio hori edukita, ordezkariak solidarioki erantzuten ez badu ordezkariaren zerga zorra ordaintzeko obligazioari dagokionez.

3. Lurrak ohiko etxebizitzaren hipoteka betearazteagatik eskualdatzen direnean, haiek eskuratzen dituen pertsona fisiko edo juridikoa, edo Zergen Foru Arau Orokorrak 35.3 artikuluan aipatzen den entitatea hartuko da zergadunaren ordezkari subjektu pasibotzat.

Aurreko paragrafoan aurreikusitako kasuetan, ordezkioak ezingo dio zergadunari exijitu ordaindutako obligazio tributarioaren zenbatekoa.

Apartatu honetan aurreikusitako ondorioetarako, ohiko etxebizitzat hartuko da abenduaren 29ko 10/2006 Foru Arauak, Gipuzkoako Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarenak, 90.8 artikuluan halakotzat definitutakoa.

4. martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege-Dekretuak, baliabiderik gabeko zordun hipotekarioak babesteko presako neurriei buruzkoak, 2. artikuluan ezarritakoan sartzen diren zordunek euren etxebizitza zorren ordainez emateagatik egindako eskualdaketetan, ondasun higiezin eskuratzen duen entitatea izango da zergadunaren ordezeko subjektu pasiboa, eta ordezkioak ezin izango dio zergadunari exijitu ordaindutako zerga obligazioen zenbatekoa.

## **VI.OINARRI EZARGARRIA**

### 7.Artikulua

1. Zerga honen oinarri ezargarria, hirilurren balioak sortzapen-unean ageriko jarri eta hogeiterteko gehienezko epean zehar hartutako benetako gehikuntza da.

2. Benetako gehikuntzaren zenbatekoa zehazteko sortzapen-unean lurraren balioaren gainean Eranskinean dagoen eskalaren portzentajea aplikatuko da.

3. Artikulu honetako bigarren zenbakiak aipatzen duen portzentajea zehazteko hurrengo erregelok aplikatuko dira:

Lehena- Zergaren menpeko eragiketa bakoitzaren balio gehikuntza, aipatu gehikuntza agerian gertatu den urte kopurua barruan hartzen dituen aldirako artikulu honetako 2.zenbakian ezarritako urteko portzentajearen arabera zehaztuko da.

Bigarrena- Sortzapen-unean lurra duen balioaren gainean aplikatu beharreko portzentajea, kasu jakin bakoitzari aplikatu ahal zaion urteko portzentajea eta balio gehikuntza agerian jarri izan deneko urte kopuruz biderkatzetik emaitza izango da.

Hirugarrena-Lehen erregelaren arabera eragiketa jakin bakoitzari aplikagarri zaion urteko portzentajea zehazteko, eta bigarren erregelaren arabera aipatu urteko portzentajea zein urte kopuruz biderkatu behar den zehazteko, balio gehikuntza agerian jarri zeneko aldia osatzen duten urtebeteak bakarrik hartuko dira kontutan, ondorio horietarako aipatu aldiaren urte zatikiak ezin izango direlarik kontutan hartu.

### 8.Artikulua

Lursailen eskualdaketak ematen direnean, sortzapenaren unean lursailaren balioa momentu horretan Ondasun higiezinaren gaineko zergaren ondorioetarako duen balioa izango da.

### 9.Artikulua

Jabaria mugatzen duten ondasun eskubideak eratu eta eskualdatzean, Eranskinean bildutako urteko portzentajeei buruzko laukia, Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren ondorioetarako finkatu arauak aplikatuz kalkulaturiko eskubide horien balioa, hari doakiolarik, ordezkitzen duen 7.artikuluan definituriko balioaren zatiaren gainean aplikatuko da.

---

## **BERGARAKO UDALA**

Hirilurren balio gehikuntzaren gaineko zergaren ordenantza

Eraikin edo lur baten gainean solairu bat edo gehiago eraikitzeko eskubidea, edo lurraren azpian, azalerako ondasun eskubiderik sortu gabe, eraikuntza egiteko eskubidea eratu edo eskualdatzean, Eranskinean bildutako urteko portzentajeen laukia, eskualdaketa-eskrituran finkaturiko proportzionaltasun modulua edo, horren ezean, lur gainean edo lurraren azpian eraikitzeko solairuen azalera edo bolumena eta haiek behin eraikiz gero eraikitako guztizko azalera edo bolumenaren arteko portzentajea ezartzearen ondorioz lortutako, ordezkatzan duen 7.artikuluan definitu eta hari doakion balioaren zatiaren gainean aplikatuko da.

Beharrezko desjabetzeak daudenean, Eranskinean bildutako urteko portzentajeen laukia lurraren balioari dagokion balioespenaren zatiaren gainean aplikatuko da.

## **VII.TRIBUTU KUOTA**

### 10.Artikulua

Zerga honen kuota, oinarri ezargariari Eranskinean adierazten den karga tipoa aplikatzearen emaitza izango da.

## **VIII.ZERGAREN SORTZAPENA**

### 11.Artikulua

1.Data hauetan sortaraziko da zerga:

a) Lurraren jabetza bizien artean edo heriotzaren zioz eskualdatzen denean, kostubidez edo dohain izanik ere, eskualdaketa datan.

b) Jabaria mugatzen duen edozein ondasun eskubide eratu edo eskualdatzen denean, eraketa edo eskualdaketa gertatzen den datan.

Aurreko zenbakiko eraginetarako hurrengo hau hartuko da eskualdaketa datatzat:

a) Bizien arteko egintza edo kontratuetan agiri publikoa ematen denekoa eta, dokumentu pribatuak direnean, horiek erregistro publikoan inskribatzen direnekoa edo duen lanbidearen zioz funtzionario publiko batek ematen dituenekoa.

b) Heriotza ziozko eskualdaketatik, sortzailearen heriotza data.

2.Epaileek edo Administrazioak ebazpen irmoaz deklaratu edo aitortzen badute lurraren eskualdaketa edo beronen gaineko gozameneko eskubide errealaaren eraketa edo eskualdaketa sortarazi zuen egintza edo kontratua deuseztatu, desegin edo amaitu dela, subjektu pasiboak eskubidea izango du berak ordaindutako zergaren itzulketa jasotzeko, baldin eta egintza edo kontratu horrek irabazirik sortu ez badio eta itzulketa lau urteko epean erreklamatzan badu ebazpena irmo bihurtu zenetik aurrera; irabazia egon dela ulertuko da justifikatzen ez denean interesatuek Kode Zibilak 1295. artikuluan jasotakoaren arabera elkarri egin beharreko itzulketak gauzatu behar dituztela. Egintzak edo kontratuak irabazirik sortarazi ez baina, desegitea edo amaiera zergaren subjektu pasiboak obligazioak ez betetzeagatik deklaratzan bada, ez da itzulketa eskubiderik egongo

3. Kontratua, aldean elkarren arteko adostasunez ondorioz gabe geratzen bada, ez da ordaindutako zerga itzuliko eta tributua ordaindu beharreko egintza berritatzan hartuko da. Elkarren arteko adostasuntzat adiskidetze egintzako adostasuna eta demandarekiko amore egite hutsa joko dira.

4. Baldintzaren bat tarteko duten egintza edo kontratuetan, berauen kalifikazioa Kode Zibileko preskripzioen arabera egingo da. Etendurazkoa balitz, zerga ez litzateke likidatuko harik eta berau bete arte. Baldintza deuseztapenezkoa balitz, zerga exijitu egingo litzateke, noski baldintza betetzen denean aurreko ataleko erregelaren arabera itzulketa egitearen erreserban.

## **IX.KUDEAKETA**

### 12.Artikulua

Subjektu pasiboek Udal Administrazioaren aurrean aurkeztu beharko dute Zergagatik dagokien aitortpena, administrazioak emango duen eredu ofizialaren arabera non tributu zerrendako elementuak eta kuota zehazteko beharrezko gainerako elementuak azalduko dira, kuotaren ordainketa aitortpena aurkezten den ekintza berean ordaindu beharko da.

### 13.Artikulua

Hurrengo epeetan aurkeztu beharko da aitortpena eta horretatik ateratako kuota ordaindu, zergaren sortzapena sortuko den datatik aurrera zenbatuko direlarik:

- a) Bizien arteko egintzetan, epea 30 lanegunetakoa izango da.
- b) Heriotzaren ziozko egintzetan, epea sei hilabetetakoa izango da, subjektu pasiboak horrela eskaturik urtebeteko mugaraino luzatu ahal izango delarik.

### 14.Artikulua

1.Aitortpenari, nahitanahiez, ezarpena sortaraziko duten egintza edo kontratuak bilduko dituen agiria, behar bezala askietsia, erantsiko zaio.

2. Eskatzen diren salbuespen edo hobariak, halaber, agiriz ziurtatu beharko dira.

### 15.Artikulua

Udal Administrazioak errekeritu ahal izango ditu pertsona interesatuak, zergaren likidazioa burutzeko beharrezko irizten dituen bestelako agiriak aurkeztu ditzaten hogeita hamar egunetako epean, interesatuak eskaturik beste hamabost egunez luza daitekeelarik, epe horien barruan egindako errekerimenduei erantzuten ez dietenek, dagozkien arauhauste eta tributu zehapenak izango dituzte, esandako agiriak aitortpena egiaztatu eta likidazioa ezartzeko beharrezko diren heinean. Esandako agiri horiek interesatuak bere onurarako bakarrik alegaturiko gorabeherak egiaztatzekeo bitarteko hutsak balira, errekerimenduari ez erantzuteak, alegatu bai baina zuritu gabeko zertzeladak kontutan hartu gabe likidazioa egitea ekarriko du.

### 16.Artikulua

12.artikuluaren xedatutakoa kontuan hartu gabe, honako hauek ere egongo dira behartuta zergagaia gertatu dela udalari jakinaraztera subjektu pasiboaren epe berberen barruan:

a)Dohaintza emailea edo eskubide errearen eratzaila edo eskualdatzaila, ordenantza fiskal honen 6. artikuluko a) letran jasotako kasuetan, baldin eta bizien arteko negozio juridiko batengatik sortu badira.

b)Eskuratzaila edo eskubide erreala bere alde eratu edo eskualdatu zaion pertsona, aipatu 6.artikuluaren b) letraren kasuetan.

### 17.Artikulua

Era berean, Notarioek egutegiko hiruhilabeteko bakoitzaren lehen hamabostaldiaren barruan, egutegiko aurreko hiruhilabetekoan beraiek baimendutako agiri guztien zerrenda edo indize laburtua igorri behar izango dute nahitaez, bakoitzak bere udalari, haiek, dena den, eskuhartzaileen izen-deiturak, nortasun agiri nazionala eta helbidea eta, agintzak bil ditzatenetan, zerga honen egitate ezargarriaren eginkizuna ageriko jar dezaten egintza edo negozio juridikoak bilduko dituztelarik, azken borondateko egintzen salbuespenarekin. Epe berberaren barruan ere jakinaren gainean egon edo izenpeak legeztatzeko aurkeztu izan zaizkien egitate, egintza edo negozio juridikoen zerrenda igorri behar izango dute. Atal honetan aurreikusitakoa Lurralde Historikoko Foru Tributu Arau Orokorrean ezarritako lankidetzazko betebeharraren kalterik gabe.

#### 18.Artikulua

Udal Administrazioa aitortu izan ez diren egitate ezargarrien egintzaren jakinaren gainean dagoenean, 13.artikuluari aipatzen diren epeen barruan, interesatuei errekerimendua egingo die aipatu aitortpena egin dezaten, tributu arauhausteen eta, hala balitz, dagozkien zehapenen kaltetan gabe.

Udal Administrazioak aurreikusitako errekerimenduak bideratuta eta interesatuek dagokien aitortpena aurkezten ez badute, ofiziozko espedientea izapidetuko da, berak dituen datuekin, dagokion likidazioa eginez eta, hala balegokio, dagozkion sartze epeak eta errekurtsoen adierazpena azaldurik, tributu arauhausteen eta, hala balitz, dagozkien zehapenen kaltetan gabe.

#### 19.Artikulua

Ordainketa bermeak:

1.-Zergaren likidaziotik ondorioztatutako zerga obligazioaren ordainketaren benetako berme bezala ordainketari atxikita geratuko da eskualdatutako ondasuna, Zerga Arau Foral Orokorreko 74.1 artikuluan xedatuaren arabera, aplikaziozkoa zaionez testu legal bereko 41 artikuluan adierazia, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Dirubilketa Erregelamendua onartzen duen 27/91 Foru Dekretuko 12.artikuluarekiko.

2.-Ezin izango da Jabetzaren Erregistroan inskribatu, zerga honengatik ordaindu beharra duen egintza edo kontratua daukan dokumenturik, baldin eta ez bada alde aurretik bere ordainketa egiaztatzen, Hipoteka Legeko 254 artikuluan xedatuaren arabera.

3.-Jabetzaren Erregistroan aurkezpen idazpena eginez gero Zergaren ordainketa egiaztatu gabe, kalifikazio eta inskripzioa edo eskaturiko eragiketa esekirik geratuko da, Hipoteka Legeko 255 artikulua agintzen duen bezala.

### **X. XEDAPEN GEHIGARRIA**

Aurreko 8.artikuluan xedatu eraginetarako eta Ondare Transmisio eta Ekintza Juridiko Dokumentatuei buruzko Zerga Onartzen duen Foru Arauak indarrean dirauen bitartean, hurrengo arau hauek bete beharko dira:

a) Gozamen denboralaren balioa, ondasunen balioaren proportzioan egingo da, urtebeteko epealdiko 100eko 2a, 100edo 70a gainditu gabe.

b) Biziarteko gozamenetan, balioa ondasunen balio osoaren %70ekoa dela iritziko da gozamendariak 20 urte baino gutxiago dituenean, eta hori gutxituz joango da, gehiagoko urte bakoitzeko 100eko 1aren proportzioan, balio osoaren 100eko 10eko mugarekin.

c) Pertsona juridiko baten alde egindako gozamina, 30 urtetik gorako eperako edo denbora mugatu gabe egongo balitz, eragin fiskaletara, ebazpen baldintzapeko jabetza osoko transmisioztat joko da.

Jabetza soileko eskubidearen balioa, gozamenaren balioaren eta ondasunen balio osoaren desberdintasunean konputatuko da. Aldi berean denboralak diren biziarteko gozamenetan jabetza soila baloratzeko, aurreko bat zenbakiko arauetatik balio gutxien ematen diona aplikatuko da.

Erabilera eta bizitoki eskubide errealeen balioa ezartzeko, gozamen denboral edo biziartekoen, kasuen arabera, balorazioari dagozkion arauak, horiek ezarriak izan zireneko ondasunen balioaren 100eko 75ari aplikatuko zaizkio.

## **XI.AZKEN XEDAPENA**

Ordenantza hau bere Eranskinarekin batera 2019ko urtarrilaren 1ean sartuko da indarrean eta indarrean segituko du aldatzea edo derogatzea erabaki arte.

## **ERANSKINA**

### **I. PORTZENTAJE TAULA**

#### EPEA

#### URTEKO PORTZENTAJEA

a)5 urtera bitarte	3,6
b)10 urte artekoa	3,4
c)15 urte artekoa	3,1
d)20 urte artekoa	2,9

### **II.TARIFA**

Karga tasa: %6,74

III. Zergaren kuotatik "tasa de equivalencia" delakoagatik ordaindutako kuotak deskontatuko dira.

IV. Heriotza dela-eta ondorengo ahaide eta adoptatuen, ezkontideen eta aurreko ahaide eta adoptatzaileen alde musutruk egiten diren terrenoen eskualdaketetan eta jabaria mugatzen duten gozameneko eskubide errealeen eskualdaketa edo eraketetan %50eko hobaria emango da. Hobaria soilik emango da eskualdatutako finka ohiko etxebizitza denean. Horrela, heriotzaren unean eta herentziaren banaketa eskritura sinatzen den unean, bietan, eskualdatutako finkan erroldatutako subjektu pasiboek soilik izango dute hobaria.

V. 16/1989 Foru Arauak ezkontideei onartzen dien salbuespen berberak izatezko bikoteek ere izango dituzte.

### **VI. SALBUESPENAK**

Balio gehikuntzak zerga honetatik salbuetsiko dira egintza hauen ondorio direnean:

a) Zortasun eskubideak eratzea eta eskualdatzea.

---

## **BERGARAKO UDALA**

Hirilurren balio gehikuntzaren gaineko zergaren ordenantza



b) Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, 4.2.e) artikuluan aurreikusten duen salbuespena aplikagarri duten ondasunak eskualdatzea, baldin eta haien jabeek edo ondasun eskubideen titularrek frogaturik uzten badute ondasun higiezin horiek artatu, hobetu edo birgaitzeko obrak euren kontura egin dituztela.

Salbuspen honen eraginkortasunaren baldintza artapen, hobekuntza edo birgaikuntza obrak udal baimenari benetan lotzea da. Era berean, beharrezkoa izango da aipatu lanak ondasuna inorenganatu aurreko lehendabiziko 3 urteetan gauzatzea.

Ondorio horietarako, eraikinen birgaikuntza obrak egitura, fatxada edo estalkinen eta beste antzekoen tinkotze eta trataeraren bitartez eraikin horiek berreraikitze helburua dutenak dira, beti ere obra horien metatutako kostua balio katastralaren %50 baino handiagoa bada.

ALKATEA

IDAZKARIA

KONTUHARTZAILEA