

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

IRUÑA OKAKO UDALA

Behin betiko onestea ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen du ordenantza fiskala

Jendaurrean egon den bitartean (ALHAO, 123. zk., 2024ko urriaren 28koa) ez denez ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen ordenantza aldatzeko erabakiaren aurkako erreklamazioak aurkeztu, behin betiko onetsi da, eta osorik argitaratzen da ordenantzaren testua, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeak 70.2. artikuluan jasotako ondorioetarako:

Ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen ordenantza fiskala

I. Xedapen orokorrak

1. artikulua

Udal honek, Arabako Lurralde Historikoko Toki Ogasunak arautzen dituen Foru Arauan eta tributu honi buruzko foru arauan ezarritakoari jarraituz, ondasun higiezinaren gaineko zerga eskatzen du, ordenantza honen arabera, zeinen zati baita tarifa aplikagarria eta dirubilketa epea jasotzen dituen eranskina.

2. artikulua

Ondasun higiezinaren gaineko zerga zuzeneko tributu bat da kargatzen duena Iruña Okako udalerrian dauden landa eta hiri ondasun higiezinaren balioa.

II. Zerga egitatea

3. artikulua

1. Landa, hiri eta ezaugarri bereziko ondasun higiezinaren gaineko honako eskubide hauen titular izatea da zerga egitatea:

- Ondasun higiezinaren edo ondasun higiezin horiei atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazio emakida.
- Lurrazal eskubide erreala.
- Gozamen eskubide erreala.
- Jabetza eskubidea.

2. Aurreko apartatuan azaldutako zerga egitateetako bat, ezarritako hurrenkerari jarraituz, gertatuz gero, ondasun higiezin ez da egongo zergaren kargapean beste modalitateetan.

3. Zerga honi dagokionez, landa, hiri eta ezaugarri bereziko ondasun higiezin izango dira zerga ordenantza honen 4. artikuluan zerrendatutakoak.

4. Ondasun higiezin bat hainbat udalerritan badago, zerga honi dagokionez, udalerrri bakoitzean hartzen duen azaleraren arabera izango da batekoa eta bestekoa.

4. artikulua

1. Katastroaren ondorioetarako, ondasun higiezin izango da izaera bera eta bakarra duen lurzatia, baldin eta udalerrri baten barruan badago eta poligono batek mugatzen badu; poligono horrek jabe baten edo batzuen (pro indiviso) espazio eremua mugatzen du eta, hala bada, jabea edozein dela ere, eremu horretako eraikuntzak ere ondasun higiezin izango dira, higiezin dela eta titularrak dituen gainerako eskubideak gorabehera.

Honako hauek ere ondasun higiezinak dira:

a) Aprobetxamendu independentea izan dezaketen eraikinen elementu pribatiboak, jabetza horizontaleko araubide bereziari lotuak; elkarri lotutako elementu pribatiboek osatutako multzoak, baldin eta egintza bakarrean eskuratu badira, eta, orobat, arauz ezarritako baldintzetan, trastelekuak eta aparkalekuak (jabetza indibisokoak), titular baten erabilera eta gozamen eksklusibo eta iraunkorrari atxikiak. Katastro baloraziorako ez beste ezertarako, elementu komunak arauz ezartzen den bezala gehituko zaizkie ondasun higieziinei.

b) Artikulu honen 4. apartatuan jasotakoak.

c) Ondasun higiezinaren gaineko edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazio emakida baten espazio eremua, aurreko letretan xedatzen diren egoeretan izan ezik.

2. Honako hauek dira hiri ondasun higiezinak:

a) Hiri lurzorua. Honako hau jotzen da hiri lurzorutzat:

a) Hirigintza plangintzaren arabera hiri lurzoru edo lurzoru urbanizatuak direnak, eta horien baliokideak.

b) Lurzoru urbanizagarriak eta lurralde antolamendurako eta hirigintzako tresnen arabera urbanizatutako diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, hain zuzen ere, mugatutako esparruetan daudenak, eta mota horretako gainerako lurzoru guztiak, hirigintzako tresna batek haien garapenerako arauak ezartzen dituenen.

c) Nekazaritza legeetan xedatutakoaren aurka zatikatutako lurrak, zatikapenak lurrak nekazaritarako erabiltzea eragozten badu, eta horrek lurren landa izaeraren inolako aldaketarik ez badakar zerga honetakoak ez diren beste ondorio batzuetarako.

b) Hiri eraikuntzak:

a) Eraikinak, edozein direlarik, egiteko erabili den materiala, hartzen duten tokia eta lurzoru mota eta ematen zaion erabilera, nahiz eta eraikitzeke eragatik guztiz eramangarriak izan, eta nahiz eta hartzen duten lurra ez izan eraikuntzaren jabearena; halaber, eraikin horien parekoak diren merkataritza eta industria instalazioak, adibidez, dikeak, tankeak eta zamatze tokiak.

b) Urbanizazio eta hobekuntza obrak, lur berdinketak esaterako, eta espazio irekiak erabiltzeko egingo diren obrak. Hor sartzen dira azoka barrutiak, aire zabaleko deposituak, kirola egiteko zelai edo instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzen ondoko espazioak.

c) Hurrengo apartatuan landako eraikuntza gisa berariaz kalifikatuta ez dauden eraikinak.

Ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak dauden lurzoruak ez dira hiri lurrak.

3. Landa lurzorua da aurreko apartatuan xedatzen denaren arabera hiri lurzorua ez dena, ezaugarri berezietako ondasun higiezin batean ez badago.

Zerga honen ondorioetarako, batez ere honako hauek izango dira landa ondasun higiezinak:

a) Hiri lurrak ez direnak, aurreko apartatuaren a) letran ezarritakoaren arabera.

b) Landako eraikuntzak, hau da, nekazaritarako eraikinak edo instalazioak, landa lurretan daudenak eta ezinbestekoak direnak nekazaritza, abeltzaintza eta baso ustiapenen garapenerako.

Zerga honen ondorioetarako ez dira eraikuntzat hartuko nekazaritza, abeltzaintza edo baso ustiapenean erabilitako estalgune edo estalpe txikiak, horiek eraikitzeke erabilitako materialak iraupen laburrekoak eta arinak izaki, erabilera hauetarako baino balio ez badute: lurra hobeto aprobetxatzeko, laboreak babesteko, eraikinik ez dagoen eremuetan abereak aldi baterako gordetzeko, edo jarduerarekin lotutako tresnak eta lanabesak gordetzeko. Era berean, zerga honetarako ez dira eraikuntzat joko landa lurretan egindako obra eta hobekuntzak, lurren balioaren osagai bereizezinak baitira.

4. Ezaugarri berezietako ondasun higiezinak berariazko erabilera duen multzoa osatzen dute (lurzorua, eraikinak, instalazioak eta urbanizazio eta hobekuntza obrak). Multzoak, berez, horiek guztiak bateratzen dituzenez, eta beti batera eutsi funtzionatzeko, ondasun higiezin bakartzat jotzen da katastroaren ondorioetarako.

Ezaugarri berezietako ondasun higiezinak joko dira, aurreko paragrafoaren arabera ondorengo talde hauetan sartzen direnak:

- a) Energia elektrikoa eta gasa ekoizti eta petrolioa birfintzekoak, eta zentral nuklearrak.
- b) Presak, ur jauziak eta urtegiak, horien hondoa barne; ureztaketarako bakarrik erabiltzen direnak izan ezik.
- c) Bidesaridun autobide, errepide eta tunelak.
- d) Merkataritzarako aireportuak eta portuak.

III. Salbuespenak

5. artikulua

1. Ondasun hauek ez daude zergaren kargapean:

a) Estatuaren, Euskal Autonomia Erkidegoaren, Arabako Foru Aldundiaren, udal erakundeen edo toki erakundeen jabetzakoak direnak, baldin eta defentsari eta hiritarren babesari eta hezkuntzako eta presondegiatako zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.

b) Unibertsitate publikoen jabetzakoak direnak, hezkuntza zerbitzuei zuzenean atxikita badaude.

c) Errepideak, bideak eta lurreko gainerako bideak, baldin eta aprobetxamendu publikokoak eta doakoak badira.

d) Kuadrilla, udalerrri, ermandade eta administrazio batzarren jabetzakoak direnak, baldin eta zerbitzu edo erabilera publikokoak badira. Aurrean xedatutakoa ez da aplikatuko ondasunak edo horiek atxikita dauden zerbitzu publikoa emakida administratibo batean badaude edo zeharkako beste modu baten bitartez kudeatzen badira, kasu honetan izan ezik: titularra irabazteko xederik gabeko elkarteak bada eta aipatutako erakundearekin lankidetzak jarduerak egiten baditu, hain zuzen ere haren organo eskudunak udal interesekotzat jo dituen lankidetzak jarduerak.

Halaber, salbuetsita daude komunitateak aprobetxatzen dituen mendiak eta gainerako ondasun higiezin guztiak, bai eta herritarren esku dauden auzo mendiak ere.

e) Hazkunde geldoa duten espezieez populatutako mendiak, publikoak zein pribatuak.

Salbuespen hau hazkunde geldoko baso espezieei dagokie (Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren izendegiari jarraikiz), hain zuzen ere batez ere zuretarako aprobetxatzen direnei, eta espezie horiekin landatutako baso sailei bakarrik, baldin eta zuzentzen detsitatea espeziearen berezkoa bada.

Aldi berean, salbuespenean sartzen dira, alde batetik, aurreko paragrafoan agertzen ez diren mendiak, baldin eta korporazioek, entitateek eta partikularrek lursailetan basoberritzeak egiten badituzte, hortik sortutako zuhaitziak, eta bestetik, baso administrazioak onetsitako ordenamendu proiektuen edo plan teknikoaren bidez birstortzen ari diren zuhaitziak ere bai. Paragrafo honetan ezarritako salbuespenak hamabost urte iraungo du eskaera aurkeztu eta ondoko zergalditik aurrera.

f) Eliza Katolikoaren ondasunak, 1979ko urtarrilaren 3an gai ekonomikoari buruz Estatuak eta Vatikanok sinatutako akordioan ezarritakoaren arabera.

g) Legez onartutako Eliza Katolikoaren beste elkarte konfesional batzuen ondasun higiezinak, Espainiako Konstituzioko 16. artikuluan ezarritakoaren ondorioz sinatutako lankidetzak hitzarmenetan ezartzen denaren arabera.

h) Gurutze Gorriaren ondasunak eta arauz zehazten diren antzeko beste entitate batzuenak.

i) Indarrean diren nazioarteko hitzarmenen ondorioz salbuespena aplikatzen zaien ondasun higiezinak, eta atzerriko gobernuenak, diplomaziako, kontsulatuko edota erakunde ofizialen ordezkartzarako erabiltzen dituztenak, elkarrekikotasuna egonez gero.

j) Trenbideek okupatutako lurak eta lur horietan dauden eraikinak, haiek geltokitarako, bil-tokitarako edo trenbideok ustiatzeko ezinbestekoa den beste edozein zerbitzutarako erabiltzen badira.

Ondorioz, ez dira salbuetsiko zerga ordaindu behar izatetik ez ostalaritza, ikuskizun, merkataritza eta aisialdi establezimenduak, ez enplegatuen etxebizitzatarako erabiltzen diren etxeak, ez eta zuzendaritzaren bulegoak edo industria instalazioak ere.

k) Monumentu izendapena duten ondasun higiezinak, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 9. artikuluko 1. apartatuak a) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen horrek Euskal Kultura Ondarearen Erregistroan inskribatuta dauden babes bereziko zein ertaineko ondasunei eragingo die.

Halaber, salbuetsita daude monumentu multzo baten osagai diren ondasun higiezinak, Euskal Kultur Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legeak 9. artikuluko 1. apartatuko b) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen horrek Euskal Kultura Ondarearen Erregistroan inskribatuta dauden babes bereziko zein ertaineko ondasunei eragingo die.

Era berean, salbuetsita daude Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 9. artikuluko 1. apartatuaren c) letran aipatzen den eremu arkeologiko edo paleontologiko baten barruan dauden ondasun higiezinak, babes bereziko eta ertaineko kultura ondasun deklaratuak, baldin eta, esku hartze arkeologikoren baten xede izan ondoren, Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak ezartzen badu aurkitutako aztarnak bertan mantendu behar direla, eta ezin direla suntsitu edo lekualdatu.

l) Erabat nahiz hein batean hezkuntza itunaren araubidean dauden ikastetxeek irakaskuntzarako erabiltzen dituzten ondasun higiezinak, hain zuzen ere irakaskuntza hitzarturako erabiltzen den azalera.

m) Zerga bilketaren kudeaketa eraginkortasunez eta ekonomiaz egiteko, salbuetsita egongo dira seiehun eta berrogeita hamar eurotik beherako zerga oinarria duten hiri ondasun higiezinak. Halaber, eta arrazoi beragatik, landa ondasun higiezinak ere salbuetsita egongo dira, baldin eta subjektu pasibo bakoitzak udalerrian dauzkan landa ondasun higiezin guztien zerga oinarria mila berrehun eta hogeituro baino gutxiago bada.

IV. Subjektu pasiboa

6. artikulua

1. Zergadunak diren neurrian, Zergei buruzko Foru Arau Orokorreko 35. artikuluko 3. apartatuan zehazten diren pertsona naturalak zein juridikoak eta erakundeak dira subjektu pasibo, baldin eta zerga honetako zerga egitatea osatzen duen eskubidearen titular badira.

Ondasun higiezin baten gainean kontzesiodun bat baino gehiago egonez gero, kanonik handiena ordaindu behar duena izango da zergadunaren ordezkoa.

2. Aurreko apartatuan xedatutakoa aplikatu egin behar da, hargatik eragotzi gabe subjektu pasiboak zerga karga beste batzuei jasanarazi ahal izatea zuzenbide erkidearen arauen arabera. Udalek zergaren kuota likido osoa jasanaraziko diete subjektu pasibo izan ez arren haren herri erabilerako edo ondareko ondasunak kontraprestazio baten trukean erabiltzen dituztenei.

Era berean, zergadunaren ordezkoak gainerako kontzesiodunei jasanarazi ahal izango die dagokien kuota zatia, bakoitzak ordaindu beharreko kanonaren arabera.

V. Zerga oinarria

7. artikulua

1. Ondasun higiezinaren balioa da zerga oinarria.

2. Zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren balio gisa, haien katastro balioa hartuko da; katastro balioa ondasun higiezinaren merkatu balioa erreferentziatzen hartuta finkatuko da, eta ezin izango da merkatu balio hori gainditu.

8. artikulua

1. Hiri ondasun higiezinaren katastro balioan lurzorua balioa eta eraikinen balioak sartu behar dira.

2. Lurzorua balioa kalkulatzeko kontuan eduki behar dira eragiten dioten hirigintzako inguruabarrak.

3. Eraikinen balioa kalkulatzeko, hirigintza eta eraikuntzako inguruabarrak ez ezik, haien izaera historiko eta artistikoa, erabilera edo xedea, kalitatea eta antzinasuna hartuko dira aintzat, eta eragina eduki dezaketen gainerako faktore guztiak ere bai.

9. artikulua

1. Landa lurreko ondasunen katastro balioa lurra balioak eta eraikinenak osatuko dute.

2. Landa lurra balioa kalkulatzeko haien benetako errentak edo errenta potentzialak kapitalizatu behar dira arauz ezarritako interes tasa aplikatuta, lurra emankortasuna eta dauden sailak edo aprobetxamenduak kontuan hartuta, katastroan ezarritako ezaugarrien arabera.

Errentak kalkulatzeko, aintzat hartu ahal izango dira ikerketaz lortutako datuak, zona edo eskualde bakoitzeko nekazaritza ezaugarri homogeenak dituzten errentamendu edo apartzerien gainekoak.

Paragrafo honen ondorioetarako, kontuan hartuko dira, halaber, landa lurretan egindako hobekuntzak – haren balioaren zati bereizezin direnak –, eta, hala badagokio, produkzioan sartu aurretik igarotako urteak. Basogintzarako erabiltzen diren lurra izanez gero, sailaren adina, zuhaitzen egoera eta aprobetxamendu zikloa hartuko dira kontuan.

Nolanahi ere, kontuan hartuko da aprobetxamendua handiagoa izateko ohiko produkzio bitartekoak erabiltzea edo aplikatzea; ez, ordea, aparteko bitartekoen aplikazioa.

Hala ere, ustategiaren izaera edo udalerraren ezaugarriak direla eta lurra benetako errentak edo errenta potentzialak zenbatekoak diren jakiterik ez badago, ondasunen katastro balioa kalkulatzeko (hobekuntza iraunkorrak eta baso berriak barne) nekazaritzako faktore teknikoak eta ekonomikoak eta lurra ukitzen dituzten gainerako inguruabarrak hartu ahal izango dira kontuan.

3. Landa eraikuntzen balioa aurreko artikulua 3. apartatua jasotako arauak aplikatuz kalkulatu da, eraikuntzen izaera hori ahalbidetzen duen neurrian.

10. artikulua

Aipatutako katastro balioak higiezinaren katastroetan bildutako datuetan oinarrituta finkatuko dira. Kasuen arabera, katastro balio horiek berrikusi, aldatu edo eguneratu ahal izango dira, 12., 13., eta 14. artikuluetan, hurrenez hurren, xedatutakoaren arabera.

11. artikulua

Landa eta hiri ondasun higiezinaren katastroak dira landa eta hiri ondasun higiezinaren datu eta deskribzioen multzoa: azalera, kokalekua, mugak, laboreak edo aprobetxamenduak, kalitateak, balioak eta gainerako inguruabar fisiko, ekonomiko eta juridikoak. Datu horiek lurra jabetza ezagutarazten dute, eta haien alderdi eta aplikazioak definitzen dituzte.

12. artikulua

1. Katastro balioak 8. eta 9. artikuluetan arautzen diren balorazio irizpideen arabera finkatuko dira.

2. Horretarako, Arabako Foru Aldundiak hiri lurzorua mugatuko du alde aurretik, indarrean dauden hirigintzako xedapenekin bat etorritz. Dena dela, lurzoruaren izaeran aldaketarik egon ez den udalerrietan ez da beharrezkoa izango mugaketa berria egitea.

3. Aurreko apartatuan aipatutako lurzoruaren mugaketa lanak egin ondoren, behar izanez gero, Arabako Foru Aldundiak bidezko balioztapen txostenak egingo ditu; txosten horietan katastro balioak finkatzeko aplikatu behar diren irizpideak, balioespen taulak eta gainerako elementuak zehaztuko dira.

4. Hiri lurzoruaren mugaketaren eta balioztapen txostenen gainean, Foru Aldundiak entzualdia emango die udalei, 15 eguneko epean txostena aurkez dezaten, egoki jotzen dutena azaltzeko.

Udalaren txostena aztertu ostean, Arabako Foru Aldundiak egokitzat jotzen duena ebartziko du.

5. Foru Aldundiak hiri lurzoruaren mugaketa onartu ondoren, jendaurrean erakutsiko da 15 egunez, interesa dutenek egokitzat dauzkaten erreklamazioak egin ditzaten. Testua udal bulegoetan egongo da ikusgai, eta ALHAOn eta Arabako lurraldean zabalkunderik handiena duten egunkarietan argitaratuko da.

6. Balioztapen txostenak, behin Arabako Foru Aldundiak onaturik, argitaratu egingo dira ALHAOn eta udalaren ediktuen bidez, noiz hasi behar duten eragin izaten txosten horietatik eratorritako katastro balioek, bada aurre-aurreko urtean.

Bertratze bidezko jakinarazpena erregelamenduz arautuko da, eta jakinarazpena horrela egin behar denean, epe bat izango da jakinarazpena jasotzeko, gutxienez hamar egunekoa, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratzen denetik aurrera kontaktzen hasita. Epe hori igaro eta jakinarazpena jaso ez bada, dagokion administrazio egintza jakinarazita dagoela ulertuko da ondorio guztietarako.

7. Txostenak argitaratu eta gero, haien ondoriozko katastro balioen subjektu pasibo guztiei jakinaraziko zaizkie, banan-banan edo subjektu pasiboa edo baimena daukan pertsona bulegora joanik, balioek eragina sortu behar duten urtearen aurreko urtea amaitu baino lehen.

8. Horrela ezarritako katastro balioak zortzi urtean behin berraztertu beharko dira.

13. artikulua

1. Katastro balioak Foru Aldundiak aldatuko ditu, ofizioz edo udalak eskatuta, honako kasu honetan: hirigintza plangintzak edo beste egoera batzuek erakusten dutenean alde nabarmenak daudela katastro balioen eta udalerrian edo bertako zonaren batean edo gehiagotan kokatutako ondasun higiezin merkatuko balioen artean.

2. Aldaketa hori egiteko balioztapen txosten berriak prestatu beharko dira, ezinbestean, aurreko artikuluan adierazi den bezala, eta ez da egongo hiri lurrak berriz mugatu beharrik.

3. Balioztapen txostenak prestatutakoan aurreko artikuluan araupetu diren izapideei eta prozedurei ekingo zaie.

14. artikulua

Aipatu katastro balioak Arabako Lurralde Historikoko aurrekontu orokorren foru arauetan finkatzen diren koefizienteen arabera eguneratu ahal izango dira.

VI. Zerga kuota**15. artikulua**

1. Zerga kuota kalkulatzeko zerga oinarriari karga tasa aplikatu behar zaio.

Kuota likidoa kalkulatzeko legez ezarritako hobarien zenbatekoa kendu behar da kuota osotik.

2. Karga tasa da eranskinean agertzen dena.

VII. Hobariak

16. artikulua

1. Zerga honen subjektu pasibo batek bere ohiko etxebizitzaren gaineko eskubide bat badauka (etxebizitza osoa zein zati bat), hobaria aplikatu ahal izango du zergaren kuotan, hurrengo zenbakietan azaltzen den bezala eta ezartzen denarekin bat etorritik.

Hobariak ez dira bateragarriak elkarren artean.

Hobariak.

1. Zerga kuotaren ehuneko 95eko hobaria izango dute landaketa edo basoa babestutako natura inguruetan duten landa lurrek.

2. Urbanizatzeko, eraikuntzako eta higiezinaren sustapeneko enpresen jardueraren xede osatzen duten ondasun higiezinak, obra berrikoek nahiz haren pareko diren birgaitzekoek ehuneko 50eko hobaria izango dute, baldin eta interesatuek hala eskatzen badute obrak hasi aurretik, eta haren ondasun higiezinaren ondasunetan azaltzen ez badira.

Hobari hau obrei ekin eta hurrengo zergalditik hasi eta obrak amaitu eta hurrengo zergaldira bitartean aplikatu ahal izango da, baldin eta aldi horretan urbanizazio edo eraikuntza obrak egiten badira. Nolanahi ere, aldi hori ezin da hiru zergaldi baino luzeagoa izan.

3. Zergaren kuotan ehuneko 50eko hobarirako eskubidea izango dute babes ofizialeko etxebizitzek eta gizarte etxebizitzek, behin betiko kalifikazioa eman eta hurrengo hiru zergaldietan. Hobari hori interesdunak eskatuta emango da. Irauten duen hiru zergaldiak amaitu baino lehen aplikatu ahal izango da, noiznahi. Aplikatuz gero, eskatzen den zergaldiaren hurrengoan sortuko ditu ondorioak.

4. Nekazaritzako kooperatibek eta lurren baterako ustiapenerako kooperatibek hobaria aplikatu dezakete landa ondasunen kuotetan, Kooperatiben Zerga Araubideari buruzko ekainaren 9ko 16/1997 Foru Arauak ezartzen duenarekin bat etorritik.

5. Eraikinen energia ziurtagiriaren araberrako hobariak.

Zerga honen subjektu pasiboak diren ondasun higiezinak, ohiko etxebizitza badira eta A motako energia efizientzia badute, ehuneko 50eko hobaria izango dute zergaren kuotan, eta B motakoa badute ehuneko 25ekoa.

Ziurtagiri energetikoa lortzea Eraikinen eraginkortasun energetikoa ziurtatzeko oinarritzko prozedura onesten duen apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretuak arautzen du.

6. Zerga honen kuota gordinaren ehuneko 50 ordaintzeko eskubidea izango dute azalera eskubidearen erregimenean okupatzen diren gizarte etxebizitzak. Gizarte etxebizitzaren araubide juridikoa eta finantza neurriak ezartzen dituen uztailaren 30eko 212/1996 Dekretuaren 16. artikuluan arautzen da zeintzuk diren horiek. Hobari hori 15 urtean aplikatu ahal izango da.

“Hobariak subjektu pasiboak eskatu behar ditu urte horretako irailaren 15a baino lehen”. Hala egingo ez balitz, hobari horiek hurrengo ekitalditik aurrera emango lirateke.

7. Hiri ondasun higiezinaren gaineko zergaren hobaria izango dute familia ugarien titular diren subjektu pasiboek, honako baldintzetan:

Familia ugarien titular diren subjektu pasiboek eskubidea izango dute ohiko bizilekua den etxebizitzaren zergaren kuota osoaren hobaria izateko. Ohiko bizilekua izateko baldintza da familia unitateko kide guztiak bertan erroldatuta egotea.

FAMILIA UNITATEKO KIDEAK	HOBARIAREN EHUNEKOA
3 kide	% 15
4 edo 5 kide	% 30
5 kide baino gehiago	% 50

Subjektu pasiboak egin behar du hobariaren eskaera, eta eskaera horrekin batera honako agiri hauek aurkeztu behar ditu:

- Hobaria eskatzeko idazkia. Eskaera horretan, ondasun higiezinaz zein den adierazi behar da.
- Ondasun higiezinaren titulartasuna egiaztatzen duen agiriaren fotokopia.
- Familia ugariaren egiaztageria, edo familia ugariaren tituluaren fotokopia konpultsatua.
- Udal erroldaren egiaztageria.

Hobariaz gozatzeko epea urtebetekoa izango da, nahiz eta subjektu pasiboak epe hori luzatzeko eskatu ahal izango duen hobaria bukatzen den urtearen barruan. Horretarako, araututako baldintzak batera eman behar dira. Edonola ere, hobaria ofizioz iraungiko da, subjektu pasiboak familia ugariaren titularra izateari edo aipatutako baldintzaren bat betetzeari utzi eta hurrengo urtean.

8. Hobari subjektiboak.

8.1. Zerga honen subjektu pasibo batek bere ohiko etxebizitzaren gaineko eskubide bat badauka (etxebizitza osoa zein zati bat), hobari bat aplikatu ahal izango du zergaren kuotan, hurrengo zenbakietan azaltzen den bezala eta ezartzen denarekin bat etorritik.

8.2. Hobaria zergaren kuota osoari aplikatuko zaio, ondasun osoaren edo zati baten gaineko eskubidea duten eta hartan bizi diren titularren familia unitateen diru sarreraren eta apartatu honetako 4. ataleko taularen arabera.

8.3. Hobaria aplikatu ahal izateko ezinbestekoa da familia unitateak ez edukitzea etxebizitza moduan erabiltzen den beste ondasun higiezinik udalerrian, gainera, etxebizitza ohikoa izan behar da, zerga legerian ezartzen denarekin bat etorritik.

Taulako errenta tarteak eta ehunekoak aplikatzeko ohiko etxebizitzaren gaineko eskubidea (etxebizitza osoa zein zati bat) daukanaren familia unitateko kide guztien errenta guztiak batuko dira, honako hauek aintzat hartuz:

ERRENTA TARTEAK	21.000 BAINO GUTXIAGO	21.001ETIK 28.000ERA	28.001 €-TIK 35.000 €-RA	35.001 €-TIK 42.000 €-RA
FAMILIA UNITATEKO KIDEAK	HOBARIAREN EHUNEKOA			
1etik 2ra	% 30	0	0	0
3	% 50	% 30	0	0
4	% 75	% 50	% 40	% 30
5 edo gehiago	% 90	% 90	% 0	% 70

Errenta da zerga oinarria ken konpentsazio pentsioen eta mantenurako urterokoen murrizketa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauak 69. artikuluan jasotzen duena. Ondorio horietarako, apartatu honetan aipatutako hobaria aplikatzen den urtearen aurreko urtearen aurrekoan lortutako errentak hartuko dira aintzat.

Aurreko apartatuan aipatutako errenta zehazteko pertsona fisikoen errentaren datuak hartuko dira aintzat eta, autolikidaziorik aurkeztu beharrik ez badago, errenta hori egiaztatzeke balio duen beste edozein informazio.

Familia unitatea azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauak 98. artikuluan definitzen duena da.

8.5. Hobaria ematea eskatu egin beharko dute zergaren subjektu pasiboek eta, horretarako, eskura jartzen den inprimakia aurkeztu beharko dute, bai eta familia unitatearen errenta maila justifikatzen duen dokumentazioa ere; dena dela, udalak, Arabako Foru Aldundiarekin lankidetzan, justifikazio hori eman dezake, hobaria izapidetzea errazteko, ahal den neurrian.

8.6. Hobari hau bateraezina da 16. artikuluan honetan arautzen diren gainerako hobariekin. 16.7 artikuluan definitutako familia ugariaren kasuan, 16.7 eta 16.8 artikuluetan jasotako hobaririk onuragarriena aplikatuko zaie.

8.7. Hobaria aplikatzeko, Ondasun higiezinaren gaineko zergari buruzko Foru Arauaren testu bategina onesten duen irailaren 29ko 2/2021 Araugintzako Foru Dekretuan jasotako lege aurreikuspenari jarraituko zaio.

9. Etxebizitza erabilerako ondasun higiezina ez bada subjektu pasiboaren egoitza ez hirugarrenena errentamenduaren edo erabilera lagapenaren bidez, udalak zergaren kuota likidoaren ehuneko 50eko errekarua eskatuko du. Errekargu hori ondasun higiezinaren gaineko zergaren subjektu pasiboari eskatuko zaie, eta urtero sortu eta likidatuko da zerga honen kuotarekin batera.

Etxebizitza erabilerako ondasun higiezin bat bertan bizi direnen egoitzatzen hartuko da baldin eta ondasun higiezinaren gaineko zerga sortzen den egunean udalerriko erroldan hala agertzen bada.

Errekargu hau aplikatzean kontuan edukiko dira etxebizitzaren eranskinak, berarekin batera erregistro finko bakarra osatzen dutenak, alegia.

VIII. Sortzapena

17. artikulua

1. Zerga urtero sortzen da, urtarrilaren 1ean.
2. Zergaldia urte naturala da.
3. Zergapeko ondasunetan gertatzen diren aldaketa fisikoek, ekonomikoek eta juridikoek hurrengo zergaldian izango dituzte ondorioak, eta horretarako ez da ezinbestekoa izango bidez administrazio egintzak jakinaraztea.

18. artikulua

1. Zerga egitate diren eskubideen titulartasuna aldatzen bada dena delako arrazoiagatik, eskubideen xede diren ondasun higiezinak zerga kuota osoa ordaintzera lotuta egongo dira, zergei buruzko Foru Arau Orokorrean ezarritako moduan. Horiek horrela, notarioek argibideak eskatuko dituzte, eta agertzen direnei berariaz jakinaraziko diete, baimentzen dituzten agirietan, eskualdatzen den higiezinak zer zor dituen ordaintzeke ondasun higiezinaren gaineko zergan, zein epetan aurkeztu behar duten zerga horren aitortzea, ondasunek duten afektazioa zerga kuota ordaintzeko, eta, halaber, zein erantzukizun hartzen duten aitortzea aurkezten ez badute, aitortzea epe kanpo aurkezten badute, edo aitortzen faltsu, osatugabe edo zehaztugabea aurkezten badute.

2. Zerga zorraren ordaintzaren erantzule solidario izango dira, nor bere partearen arabera, Zergei buruzko Foru Arau Orokorren 35. artikuluan 3. apartatuan xedatutako erakundeetako titularkideak eta partaideak, baldin eta higiezinaren katastroan hala agertzen badira inskribatuta. Inskribatuta ez badaude, erantzukizuna hainbana eskatuko zaie.

IX. Zergaren kudeaketa

19. artikulua

Udalerriko errolda urtero egingo da zerga kudeatzeko. Bertan ondasun higiezinaren, subjektu pasiboaren eta katastroko balioen zentsuak egingo dira, landa lurrenak eta hiri lurrenak bereizita. Errolda hori udaletxean egongo da jendaurrean.

20. artikulua

1. Subjektu pasiboek, zergaren peko ondasunak zein udalerritan dauden, hantxe aurkeztu beharko dute ondasun horiei buruzko aitortzea, arauz ezarritako epean:

a) Eraikuntza berrien kasuan, alta aitortzea egin beharko dute.

b) Zerga honen kargapean dagoen ondasun eskualdaketa bat gertatzen denean, eskuratzailerak alta aitortzea aurkeztu behar du eskualdaketa eragiten duen agiriarekin batera; eskualdatzaileak, berriz, baja aitortzea aurkeztu behar du, eta bertan datu hauek adierazi behar ditu: eskuratzaileraren izena eta helbidea, ondasunen mugak eta kokapena, eskualdaketa data eta kontzeptua.

Heriotzaren ondoriozko eskualdaketa egiten bada, epea hasiko da oinordetzen gaineko zerga likidatzen den egunetik, eta oinordekoak alta eta baja aitortzen aurkeztu beharko ditu.

c) Zergapeko ondasunei dagozkien aldaketa guztiak, kausa fisiko, ekonomiko zein juridikoak direla medio sortuak.

Apartatu honetan zerrendatutako aitortpenak ez aurkeztea edo epe barruan ez egitea zerga arau haustea izango da.

21. artikulua

Higiezinaren katastroen berrikuspenen ondorioz, katastro balioak finkatu, berrikusi eta aldatzeko egiten diren eragiketen ondorioz, ikuskapen jardueren ondorioz eta altak eta berriemateak direla eta katastro horietan datuak sartzen dira edo dauden datuak kentzen edo aldatzen dira. Bada, horiek guztiak administrazio egintzak izango dira eta zergaren erroldaren aldaketa ekarriko dute. Erroldan aldaketaren bat egin ahal izateko, higiezinaren katastroetan dauden datuekin lotuta badago, aldaketa bera egin beharko da higiezinaren katastroetan, nahitaez eta aldez aurretik.

22. artikulua

1. Udalak du ahalmena zerga kudeatu, likidatu, ikuskatu eta biltzeko, borondatezko aldian zein premiamendu aldian, baldin eta zergapeko ondasunak bere udalerrian badaude, 3. apartatuan xedatutakoa gorabehera.

2. Hain zuzen ere, udalaren egitekoak dira altak eta bajak izapidetzea eta likidatzea, erroldak jendaurrean jartzea, errekursoak eta erreklamazioak ebaztea, zerga kobratzea, salbuespenak eta hobariak aplikatzea, eta zergadunei laguntza eta informazioa ematea zerga honen inguruko gaiez.

3. Arabako Foru Aldundiari ez besteri dagokio lurzoruaren mugaketak eta balioztapen txostenak egitea eta onartzea, baita mugaketa horiek eta katastro balioak finkatzea, berrikustea eta aldatzea ere. Orobat, katastroei eta zerga erroldari dagozkien prestakuntza, berrikuspena, kontserbazioa eta gainerako eginkizunak ere berari dagozkio.

Udalek katastroa prestatzen eta kontserbatzen lagunduko diote Foru Aldundiari.

Era berean, Foru Aldundiari dagokio kobrantzako ordainagiriak egitea. Udalek 42/1989 Foru Arauaren 15. artikuluan 7. eta 9. apartatuetan aipatzen diren hobari pertsonalak ezartzen badi-tuzte, eta aipatutako Foru Arauaren 14. artikuluko 4. eta 5. apartatuetan aurreikusitako kasuetan ere bai, ordainagiriak udalek egin beharko dituzte. Foru Aldundiari dagokio, halaber, zergaren katastro ikuskaritza.

23. artikulua

Balioztapen txostenak onartzeko egintzen eta katastro balioen kontra zerga ordenantza honen 12. eta 13. artikuluetan xedatutakoaren arabera aurkezten diren errekursoak eta erreklamazioak ebartziko dira zergei buruzko Foru Arau Orokorreko 229. artikulutik 246.era xedatutakoaren arabera, eta berraztertze errekursoak ebazteko eskumena Arabako Foru Aldundiarena izango da. Horrelako errekurtsua edo erreklamazioa jarrita ere egintzaren betearazpena ez da etengo.

24. artikulua

1. Errolda Foru Aldundiak egingo du eta udalari bidaliko dio.

2. Udalak errolda jaso eta gero, jendaurrean jarriko du 15 eguneko epean, zergadunek azter dezaten eta, hala badagokio, egokitzat jotzen dituzten erreklamazioak egin ditzaten.

3. Udalerria baino lurralde eremu txikiagoko erakundeak dauzkaten udalek horien lehen-dakariei gutxienez bi egun lehenago jakinaraziko diete iragarkia noiz jarriko den jendaurrean, haiek auzokideei jakinarazteko, ohiko bideetatik.

25. artikulua

1. Jendaurrean jartzeko epea amaitutakoan eta erreklamazioak ebazti ostean, Foru Aldundiari emaitzaren egiaztatzea bidaliko zaio, onar dezan.

2. Egiaztatzea onartu eta gero, Foru Aldundiak dagozkion ordainagiriak egingo ditu, eta udalari bidaliko dizkio, azken horrek dirubilletari ekin diezaion.

Xedapen gehigarria

5.f) artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako eta estatu espainiarrak eta Vatikanoak 1979ko urtarrilaren 3an gai ekonomikoei buruz egindako akordioak indarrean dirauen bitartean, ondasun hauek salbuetsita egongo dira:

a) Kultuleku modura erabiltzen diren tenpluak eta kaperak, eta haien bulegoak eta jarduera pastoralerako erabiltzen diren eraikin erantsiak ere bai.

b) Gotzain, kalonje eta arimen ardura duten apaizen egoitza.

c) Bulegoetarako, kuria diozesiarrerako eta parrokia bulegoetarako erabilitako lokalak.

d) Elizbarrutiko kleroaren eta erlijiosoaren prestakuntzarako apaiztegiak eta elizaren unibertsitateak, elizaren berezko gaiak irakasten dituzten heinean.

e) Beren helburu nagusia ordenetako, erlijiosoen kongregazioetako eta biziera sagaratuko institutu etxe edo komentu izatea duten eraikinak.

Azken xedapena

Ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen ordenantza

Eranskina

Tarifa

Karga tasa	ehuneko
Hiri ondasunak	ehuneko 0,424
Landa ondasunak	ehuneko 0,30
Ezaugarri bereziko ondasun higiezinak	ehuneko 1,30

(Badaiaiko Parke Eolikoa).

Dirubilketa aldia: urteko bigarren seihilekoa.

Azken xedapena

Zerga ordenantza hau indarrean egongo da ordenantzaren testu osoa ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, eta indarrean jarraituko du berariaz aldatu edo indargabetzen den arte.

Iruña Oka, 2024ko abenduaren 13a

Alkate-lehendakaria

MIGUEL ÁNGEL MONTES SÁNCHEZ