

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Foru Gobernu Kontseiluaren 2/2021 Araugintzako foru dekretua, irailaren 29koa. Onestea Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren foru arauaren testu bategina

2021erako Zerga Neurriei buruzko urtarrilaren 29ko 2/2021 Foru Arauaren lehenengo xedapen gehigarriak baimena ematen dio Foru Gobernu Kontseiluari zenbait foru arau behar bezala erregularizatuta, argituta eta harmonizatuta bilduko dituzten testu bateginak onesteko; besteak beste, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 19ko 42/1989 Foru Araua eta hura aldatzen duten xedapenak.

Araugintzako foru dekretu honen xedea da Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen Foru Araua bateratzea, emandako baimenez baliatuz.

Araudi honek proportzionaltasun printzipioa betetzen du, eta xedapen orokor horrekin bete nahi den beharrari erantzuteko ezinbestekoak diren arauak biltzen ditu. Proposatutako xederako ez dago neurririk eskubideak gutxiago murrizten dituenik edo hartzaileari betebeharrak gutxiago jartzen dizkionik.

Ekimen horrek bermatu egiten du segurtasun juridikoaren printzipioa eta koherentea da ordenamendu juridikoarekin, Estatukoarekin zein Europar Batasunekoarekin.

Araugintzako foru dekretu hau izapidetzean gardentasun irizpideari jarraitu zaio, zeina urriaren 1eko 39/2015 Legeak, administrazio publikoen administrazio prozedura erkidearenak, 129. artikuluan arautzen baitu.

Zerga Araudiaren Zerbitzuak eta Aholku Batzordeak horri buruz egindako araudi inpaktuaren txostenak aztertu dira.

Ebazpena alde aurretik Aholku Batzordeak aztertzeko aurkeztu da, baina ez zaie jarraitu haren ondorio guztiei.

Horren ondorioz, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko diputatuak proposatuta eta Diputatuen Kontseiluak gaurko egunean egin duen bileran gaia aztertu ondoren, eta abenduaren 18ko 52/1992 Foru Arauak, Arabako Foru Aldundiaren antolaketa, funtzionamendu eta Araubide Juridikoari buruzkoak, 7. artikuluan Foru Aldundiari ematen dizkion ahalmenez baliatuz, hauxe

XEDATZEN DUT

Artikulu bakarra. Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen Foru Arauaren testu bategina onestea

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen Foru Arauaren testu bategina onesten da, eta jarraian txertatzen da.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Indargabetutako araudiaren aipamenak.

Ordenantzetan eta beste xedapen batzuetan Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauari egiten zaizkion arau erreferentziak onesten den testu bateginari dagozkion aginduei egiten zaizkiela ulertuko da.

Bigarrena. Araudiko beste aipamen batzuk.

Beste foru arau batzuek edo xedapen orokorrek, gaur egun edo etorkizunean, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen Foru Arauari egiten dizkioten arau erreferentziak onesten den testu bateginari egindakotzat hartuko dira.

Hirugarrena. Arau aipamenak.

Hemendik aurrera araugintzako foru dekretu honen aipamenetan foru araua aipatuko da.

XEDAPEN INDARGABETZAILE BAKARRA. Arauak indargabetzea

Indargabetuta geratzen dira araugintzako foru dekretu honen eta onesten duen testu bateginaren aurkakoak diren maila bereko edo beheagoko xedapen guztiak, eta, bereziki, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailearen 19ko 42/1989 Foru Araua.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. Indarrean jartzea.

Araugintzako foru dekretu hau eta onesten duen testu bategina ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean jarriko dira indarrean.

Bigarrena. Batzar Nagusietara bidaltzea.

Arabako Batzar Nagusiei araugintzako foru dekretu honen eta onesten duen testu bateginaren berri emango zaie, indarrean dagoen legerian ezarritako izapideak egin ditzaten.

Vitoria-Gasteiz, 2021eko irailaren 29a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

ITZIAR GONZALO DE ZUAZO

Ogasun zuzendaria

MARÍA JOSÉ PEREA URTEAGA

**ONDASUN HIGIEZINEN GAINKO ZERGA ARAUTZEN
DUEN FORU ARAUAREN TESTU BATEGINA****I. KAPITULUA**
Izaera eta zerga gaia**1. artikulua. Izaera**

Ondasun higiezinaren gaineko zerga zuzeneko zerga erreala da, eta Arabako edozein udalerriko landa eta hiri izaerako ondasun higiezinaren balioa zergapetzen du, foru arau honetan ezartzen den bezala.

2. artikulua. Zerga gaia

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

a) Administrazio kontzesio bat, ondasun higiezinaren beren gainean, edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gainean.

b) Azalera eskubide erreal bat.

c) Gozamen eskubide erreal bat.

d) Jabetza eskubidea.

2. Aurreko paragrafoan azaltzen den zerga gaietako bat, ezarritako hurrenkerari jarraituz, gertatuz gero, ondasun higiezina ez da egongo zergaren kargapean beste modalitateetan.

3. Zerga honi dagokionez, foru arau honetako 3. artikuluan azaltzen direnak izango dira landa, hiri eta ezaugarri bereziko ondasun higiezinak.

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

3. artikulua. Ondasun higiezinak

1. Katastrorako ez beste ezertarako, ondasun higiezina da izaera bera eta bakarra duen lurzati, baldin eta udalerririk baten barruan dago, poligono batek mugatzen badu eta poligono horrek jabe baten edo batzuen (pro indiviso) espazio eremua mugatzen badu, bai eta, hala bada, jabea edozein dela ere, eremu horretako eraikuntzak, higiezina dela eta titularrak dituen gainerako eskubideak gorabehera.

Honako hauek ere ondasun higiezinak dira:

a) Aprobetxamendu independentea izan dezaketen eraikinen elementu pribatuak, jabetza horizontaleko araubide berezian daudenak; elkarri lotutako elementu pribatuek osatutako multzoak, baldin eta egintza bateratuan eskuratu badira, eta, arauz ezartzen diren baldintzetan, trastelekuak eta aparkalekuak, titular baten erabilera eta gozamen eskusiboari eta iraunkorrari pro indiviso atxikiak badira. Katastro baloraziorako ez beste ezertarako, elementu komunak arauz ezartzen den bezala gehituko zaizkie ondasun higieziari.

b) Artikulu honetako 4. paragrafoan aipatzen direnak.

c) Ondasun higiezinaren gaineko edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazio kontzesio 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') Hirigintzako planeamenduaren arabera hiri lurzoru edo lurzoru urbanizatu direnak, eta horien baliokideak.

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

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

b) Hiri eraikuntzak, horrelakotzat honako hauek hartuta:

a') Eraikinak, direnak direla egiteko erabili den materiala, hartzen duten tokia eta lurzoru mota eta ematen zaion erabilera, eraikitze moduagatik guztiz eramangarriak izan arren, eta hartzen duten lurra eraikuntzaren jabearena izan ez arren. Halaber, eraikin horien parekoak diren merkataritzako eta industriako instalazioak, adibidez, dikeak, andelak eta zamatzeko tokiak.

b') Urbanizazio eta hobekuntza obrak, hala nola zabalgunek, edo estali gabeko eremuak erabiltzeko egiten diren obrak. Horrelakotzat joko dira merkaturako esparruak, aire zabaleko biltegiak, kirol zelai eta instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzei atxikitako gunek.

c') Ondoko idatz zatian berariaz landakotzat kalifikatuta ez dauden eraikinak.

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

3. Landa lurzorua da aurreko idatz zatian xedatzen denaren arabera hiri lurzorua ez dena, ezaugarri bereziko ondasun higiezin batean ez badago.

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

a) Hiri lurrak ez direnak, aurreko paragrafoaren a) idatz zatian ezarritakoaren arabera.

b) Landako eraikuntzak, hau da, nekazaritzarako 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 eraikitze erabilitako materialak iraupen laburrekoak eta arinak izaki, erabilera hauetarako baino balio ez badute: lurra hobeto aprobeztatzeko, 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 bereiztezinak baitira.

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

Ezaugarri bereziko 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 hondo edo ontzia barne; ureztatzeko erabiltzen direnak izan ezik.

c) Bidesaridun autobide, errepide eta tunelak.

d) Merkataritzarako aireportuak eta portuak.

II. KAPITULUA Salbuespenak

4. artikulua. Salbuespenak

1. Ondasun hauek ez daude zergaren kargapean:

a) Estatuarenak, Euskal Autonomia Erkidegoarenak, Arabako Foru Aldundiarenak, udal erakundeena eta toki erakundeena, baldin eta defentsari, herritarren babesari edo hezkuntzako edo presondegiatako zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.

b) Unibertsitate publikoen jabetzakoak, hezkuntza zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.

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

d) Kuadrilla, udal, ermandade eta administrazio batzarren jabetzakoak, zerbitzu edo erabilera publikoa badute xede. Aurretik xedatutakoa ez da aplikatuko ondasunak edo hauek atxikita dauden zerbitzu publikoa administrazio emakida batean badaude edo zeharkako beste modu baten bitartez kudeatzen badira, kasu honetan izan ezik: titularra irabazteko asmorik gabeko elkarte bada eta aipatutako erakundearekin lankidetzaz jarduerak egiten baditu, hain zuzen ere, haren organo eskudunak udal interesekotzat jo dituen lankidetzaz jarduerak.

Halaber, salbuetsita daude komunitateak aprobetxatzen dituen mendiak eta gainerako ondasun higiezin guztiak, bai eta herri basoak ere.

e) Hazkunde geldoko espezieez landatutako mendiak, izan titulartasun publikokoak, izan pribatukoak.

Salbuespen hau hazkunde geldoko zuhaitzei dagokie, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren espezie izendegia kontuan hartuta, horien aprobetxamendu nagusia egurra bada, eta espezie horiez landatutako basoaren zatian bakarrik, baldin eta zuhaitziaren dentsitatea espezieari berez dagokiona bada.

Aldi berean, salbuespenean sartuko ditugu, alde batetik, goiko paragrafoan agertzen ez diren mendiak, baina korporazioek, entitateek eta partikularrek, lursailetan berrohaniezatzteak egiten badituzte, hortik sortutako zuhaitziak; eta bestetik, Baso-Administrazioak onartutako ordenamendu proiektuen edo plan teknikoaren bidez birsortzen ari diren zuhaitziak ere bai. Paragrafo honetan ezartzen den salbuespenak hamabost urte iraungo du, eskaera aurkeztu eta ondoko zergalditik aurrera.

f) Eliza Katolikoaren ondasunak, 1979ko urtarrilaren 3an gai ekonomikoei buruz estatu espainiarrak eta Vatikanok sinatutako akordioan araututakoaren arabera.

g) Legeak onartutako elkarte konfesional ez katolikoaren ondasun higiezinak, Espainiako Konstituzioaren 16. artikulua aipatzen dituen lankidetzaz hitzarmenetan ezartzen denaren arabera.

h) Gurutze Gorriaren eta horren antzeko erakundearen ondasunak; arauz ezarriko da zein diren horiek.

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

j) Trenbideek okupatutako lurrak eta lur horietako eraikinak, trenbideok ustiatzeko behar diren geltokiak, biltegiak edo beste edozein zerbitzu, baldin eta trenbidearen ustiapenerako ezinbestekoak badira.

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

k) Monumentu izendapena duten ondasun higiezinak, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legeak 9. artikuluko 2. apartatuak a) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen hau babes berezi eta ertaineko kultura ondasun deklaratuak diren ondasun higieziei aplikatuko zaie, baldin eta maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Halaber, salbuetsita egongo dira monumentu multzo baten osagai diren ondasun higiezinak, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legeak 9. artikuluko 2. apartatuko b) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen hau kultura ondasun deklaratuak diren ondasun higieziei aplikatuko zaie, baldin eta maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarritako baldintzak bete eta babes bereziko araubidearen barruan badaude.

Orobat, salbuetsita daude Espainiako ondare historikoko ondasun higiezinak; hain zuzen ere, ekainaren 25eko 16/1985 Legeak, Espainiako ondare historikoenak, finkatu zuen ondare historikoko ondasun higiezinak.

l) Irakaskuntzarako erabiltzen diren ondasun higiezinak, baldin eta, osorik edo zati batean, hezkuntzako itunaren pean badaude; horretarako, itunaren menpeko irakaskuntzari eskaintzen dioten azalera hartuko da kontuan.

2. Era berean, titulartasun publikoko osasun zentroen titulartasuneko ondasunen aldeko salbuespena arautu ahalko dute zerga ordenantzek, betiere, zentro horien helburu espezifikoak betetzeari zuzenean lotzen bazaizkie. Salbuespen horren gainerako edukiko nahiz formako alderdiak zerga ordenantzan arautuko dira.

3. Zerga bilketaren kudeaketa eraginkorragoa eta merkeagoa izan dadin, kargatik salbuetsita egongo dira 650 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 1.220 euro baino gutxiago bada.

Hala ere, udalek aurreko paragrafoan ezartzen direnak gabe beste zerga oinarri batzuk ezarri ahal izango dituzte zerga ordenantzetan.

III. KAPITULUA Subjektu pasiboa

5. artikulua. Subjektu pasiboa

1. Zerga honen subjektu pasiboak dira, zergadun gisa, pertsona fisiko eta juridikoak, otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorrak, Arabako zergenak, 35. artikuluko 3. idatz zatian aipatzen dituen entitateak, eta testamentu ahalordea edo gozamen ahalorduna erabili gabe duten jaraunspenak, baldin eta zerga honen zerga egitate eratzten duten eskubideen titularrak badira.

Ezaugarri bereziko higiezin beraren gainean kontzesiodun bat baino gehiago badago, zergadunaren ordezkoa izango da kanon handiena ordaindu behar duena.

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 likidoaren zati egokia jasanaraziko diete subjektu pasibo izan ez arren haren herri erabilerako edo ondareko ondasunak kontraprestazio baten trukean erabiltzen dituztenei. Erabiltzaile horiek nahitaez jasan behar dute ordainarazpena. Hori dela eta, honako hau hartuko da aintzat jasanaraziko den kuota kalkulatzeko: errentari edo erabilera eskubideen lagapen hartzaile bakoitzari zuzenean lotutako azalera erabiliari eta eraikuntzari dagokion katastro balioaren zatia.

Ondasun higiezina etxebizitza publikoaren arloko politika sozialei atxikita badago, ordainarazpena ez da nahitaezkoa.

Halaber, zergadunaren ordezkoko gainerako kontzesiodunei jasanarazi ahal die bakoitzari ordaindu beharreko kanonaren arabera dagokion kuota zatia.

IV. KAPITULUA Zerga oinarria

6. artikulua. Zerga oinarria

1. Zerga honen oinarria ondasun higiezinaren balioaren arabera izango da.
2. Zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren balioak katastro balioa hartuko da, ondasun higiezinaren merkatu balioa erreferentziatzen hartuta finkatuko dena, eta inoiz ezingo dena izan merkatu balioa baino handiagoa.

7. artikulua. Hiri ondasun higiezinaren katastro balioa

1. Hiri ondasun higiezinaren katastro balioa lurzorua eta eraikuntza baldintzak osatuko du.
2. Lurzorua balioa kalkulatzeko, bertan eragina izango duten hirigintza egoerak hartuko dira kontuan.
3. Eraikuntza balioa kalkulatzeko, hirigintza eta eraikuntza baldintzak kontuan hartzeaz gain, haien izaera historiko-artistikoa, erabilera eta xedea, kalitatea eta antzintasuna eta eragina izan dezaketen gainerako faktore guztiak hartuko dira kontuan.

8. artikulua. Landa ondasun higiezinaren katastro balioa

1. Landa ondasunaren katastro balioa lurra balioren eta eraikuntza balioren batura da.
2. Landa lurra balioa kalkulatzeko haien benetako errentak edo lurra emankortasunaren arabera sor ditzakeenak eta dauden soro edo aprobetxamenduak kapitalizatuko dira, arau ezartzen den korritu tasa aplikatuz, beren katastro ezaugarrien arabera.

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

Paragrafo honen ondorioetarako, kontuan hartuko dira, halaber, landa lurretan egindako hobekuntzak – haren balioaren zati bereiztezin direnak –, eta, hala badagokio, produkzioan sartu aurretik igarotako urteak. Basogintzarako erabiltzen diren lurra izanez gero, landaketaren 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, ondasunaren 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 eraikuntza balioa aurreko artikuluan 3. idatz zatian jasotako arauak aplikatuz kalkulatu da, eraikuntza izaera hori ahalbidetzen duen neurrian.

9. artikulua. Katastro balioak zehaztea

Foru arau honetako 6. artikuluko 2. idatz zatian aipatzen diren katastro balioak ondasun higiezinaren katastroetan dauden datuetan oinarrituz finkatuko dira. Kasuen arabera, katastro balio horiek berrikusi, aldatu edo eguneratu ahal izango dira foru arau honetako 11. eta 12. artikuluetan, hurrenez hurren, xedatzen denaren arabera.

10. artikulua. Hiri eta landa ondasun higiezinaren katastroak

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.

11. artikulua. Katastro balioak berrikustea

1. Katastro balioak foru arau honetako 7. eta 8. artikuluetan arautzen diren balorazio irizpideen arabera finkatuko dira.

2. Horretarako, Arabako Foru Aldundiak hiri lurzorua mugatuko du alde zuzenetik, indarreko hirigintzako xedapenekin bat etorriz. Dena dela, lurzoruaren izaeran aldaketarik egon ez den udalerritan ez da beharrezko izango mugaketa berri hori egitea.

3. Aurreko paragrafoan aipatzen diren lurzoruaren mugaketa lanak egin ondoren, behar izanez gero, Arabako Foru Aldundiak bidezko balio txostenak egingo ditu. Txosten horietan katastro balioak finkatzeko aplikatu behar diren irizpideak, balorazio taulak eta gainerako elementuak zehaztuko dira.

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

Udalaren txostena ikusita, Arabako Foru Aldundiak bidezkoa deritzona ebatziko du.

5. Foru Aldundiak udal mugarte batetarako hiri lurzoruaren mugaketa onetsita, jendaurrera erakutsiko da 15 eguneko epealdiren barruan, interesdunek nahi dituzten erreklamazioak aurkez ditzaten. Jendaurrera, Udaletxeko Bulegoetan erakutsiko da eta ALHAOn eta Lurralde Historikoan hedadura handiena duten egunkarietan iragarriko da.

6. Foru Aldundiak onartzen dituen balio txostenak ALHAOn eta udalaren ediktuan argitaratuko dira, emaitzako katastroko balioek ondoreak sortu behar dituzten urtearen aurre-aurreko urtearen barruan.

7. Txostenak argitaratu eta gero, txostenetatik ondorioztatzen diren katastro balioen subjektu pasibo guztiei jakinaraziko zaizkie banan-banan nahiz subjektu pasiboa edo horretarako baimena duen pertsona zehazten den bulegora joanik, balio horiek eragina izan behar duten urtearen aurreko urtea amaitu baino lehen.

Bulegora joanda egiten den jakinarazpena araudi bidez erregulatuko da, eta jakinarazpenak jasotzeko epea zehaztuko da. Epealdia ezin izango da hamar eguneko baino laburragoa, kasuari dagokion iragarpena ALHAOn argitaratzen den egunetik kontatzen hasita. Jakinarazpenak jasotzeko epealdian jakinarazpenik jasotzen ez bada, administrazio egintza jakinarazita dagoela ulertuko da ondorio guztietarako.

8. Hala finkatutako katastro balioak zortzi urtean behin berrikusi beharko dira.

12. artikulua. Katastro balioak aldatzea

1. Katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, ofizioz edo udalak eskatuta, hirigintza planeamenduak edo beste inguruabar batzuek erakusten dutenean desberdintasun nabarmenak daudela udalerrri osoan edo bertako guneren batean edo gehiagotan kokatutako ondasun higiezinaren katastro balioen eta merkatu balioen artean.

2. Aldaketa horrek, ezinbestean, balio txosten berriak lantzea eskatuko du, aurreko artikuluan ezartzen den bezala, baina hiri izaerako lurzoruaren mugaketa berria egin beharrik gabe.

3. Behin txostenak prestatuz gero, aurreko artikuluan arautzen diren izapideei eta prozedurei ekingo zaie.

V. KAPITULUA**Kuota, sortzapena eta zergaldia****13. artikulua. Kuota osoa eta kuota likidoa**

1. Zerga oinarriari karga tasa aplikatuz sortzen den zenbatekoa da zerga honen kuota osoa.

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

14. artikulua. Karga tasa

1. Karga tasa ehuneko 0,3 izango da, ondasun higiezin hiriko zein landakoa izan.

Udalek hiri ondasun higiezin eta landa ondasunen gaineko zerga tasa murriztu dezakete, ehuneko 0,15 gehienez, baldin eta murrizketaren eraginez erabilera bereko ondasunen gaineko zerga bilketa txikitzen ez bada, aurreko zergaldikoarekin erkatuta.

2. Aurreko idatz zatian zehaztutakoa gorabehera, udalek hartan zehaztutako zerga tasak igo ahalko dituzte, ehuneko 1,5 hiri ondasunentzat eta ehuneko 1,1 landa ondasunentzat

3. Ezaugarri bereziko ondasun higieziinei aplikatu beharreko karga tasa gehigarria da; ehuneko 0,6 izango da. Udalek tasa berezitua ezarri ahal izango dute udalerrian dauden ondasunen talde bakoitzerako, eta tasa hori ezin da inola ere izan ehuneko 0,4 baino txikiagoa, ez eta ehuneko 1,3 baino handiagoa ere.

4. Aurreko paragrafoetan ezarritako mugen barruan, udalek hiri ondasun higiezinatarako, bizitegiatarakoak izan ezik, zenbait tasa ezarri ahal izango dituzte, eraikuntzak balioesteko katastro arautegian ezarritako erabilerak kontuan hartuz. Ondasun higieziak erabilera bat baino gehiago esleiturik badaukate, eraikuntza edo osagai nagusiaren erabilerari dagokion tasa aplikatuko da.

Tasa horiek, gehienez ere, udal barrutiko hiri ondasun higiezinatarik -erabilera bakoitzerako-katastro balio handiena duten ehuneko 10i baino ezin izango zaie aplikatu; horri begira, zergaren ordenantzak, erabilera guztietarako edo bakoitzerako, adieraziko du zein baliotatik aurrera izango diren aplikatzekoak gehitutako tasak.

5. Balioztatze kolektiboko prozedura orokor baten eraginez, landa eta hiri ondasun higiezinak beste katastro balio batzuk sartzen badira indarrean, udalek, gehienez, 8 urterako zehaztu ahal izango dituzte karga tasa murriztak. Karga tasa murrizt horiek, hiri ondasun higieziak gagozkiola, ez dira ehuneko 0,1 baino txikiagoak izango, ez eta ehuneko 0,075 txikiagoak landa ondasun higieziak dagokienez ere.

15. artikulua. Hobariak

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

2. Obra berrien edo horren pareko birgaitze eraikuntzen urbanizazio, eraikuntza eta sustapen arloko enpresen jardueraren xede diren ondasun higieziak, zergaren kuotaren ehuneko 50 eta 90eko hobaria jasotzeko eskubidea izango dute, interesdunek hala eskatuz gero obrak hasi baino lehen eta betiere higiezin horiek beren ibilgetuaren ondasunen artean ez daudenean. Udalaren erabakirik ez badago, artikulua honetan ezartzen den gehieneko hobaria aplikatuko zaie higiezin horiei.

Hobari hau aplikatzeko aldia lanak hasten diren zergaldiaren hurrengotik lanak amaitu ondoko zergaldira arte izango da, baldintza hau betez gero: aldi horretan urbanizazio edo eraikuntza lanak egin behar dira. Aplikazioaldia inolaz ere ez da izango hiru zergaldi baino luzeagoa. Lursailak urbanizatzeko obregatik hobaria aplikatu duen interesdun batek lursail horietako higiezinak sustatzeari ekiten badio, hobaria bost zergalditan aplikatu ahal izango du.

3. Babes ofizialeko etxebizitzek eta gizarte etxebizitzek zergaren kuota ehuneko 50eko hobaria aplikatzeko eskubidea edukiko dute behin betiko kalifikazioa eman ondoko 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.

Udalek ehuneko 75 bitarteko hobaria ezarri ahalko dute Zergaren kuota, eta aurreko paragrafoan zehaztutako epealdia amaitzean ondasun higiezin horiei aplikatu ahalko zaie. Zerga ordenantzak zehaztuko ditu hobari horren iraupena eta urteko zenbatekoa.

4. Nekazaritzako kooperatibek eta lurren baterako ustiapenerako kooperatibek hobaria aplikatu dezakete landa ondasunen kuotetan, Kooperatiben zerga araubideari buruzko Foru Arauak ezartzen duenarekin bat etorriz.

5. Udalerriek zerga honen kuotako ehuneko 75era bitarteko hobaria eman ahal izango diete etxebizitza batzuei: hain zuzen ere, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzkoak, 28. artikuluan arautzen duen azalera eskubideko erregimenean okupatutako gizarte etxebizitzari. Hobari hori 15 urtean aplikatu ahal izango da.

6. Zerga ordenantzek Zergaren kuotaren ehuneko 90 bitarteko hobaria arautu ahal dute, legediari eta hirigintzako planeamenduari jarraikiz, biztanlegune singularizatuari badagozkio nekazaritzako, abeltzaintzako, basogintzako edo antzeko lehen mailako jarduerengatik, eta udal eskumeneko zerbitzuak, azpiegiturak edo ekipamendu kolektiboak badituzte, hartako eremu finkatuetan dagoena baino maila baxuagoan, eta betiere, ezaugarri ekonomikoek babes berezia gomendatzen badute. Hobari hori aplikatzeko beharrezko diren ezaugarri bereziak eta biztanleguneen, eremuen edo zonen eremuak, eta eraikuntza motak eta luraren erabilera; eta haren iraupena, urteko zenbatekoa eta gainerako funtsezko eta formazko alderdiak zerga ordenantzan zehaztuko dira.

7. Zerga ordenantzek zergaren kuotaren ehuneko 90 bitarteko hobaria arautu ahal izango dute familia ugariaren titular diren subjektu pasiboaren alde. Ordenantzak eragiten dien ondasun higiezinaren mota eta ezaugarriak, iraupena eta urteko zenbatekoa zehaztu beharko ditu.

8. Eguzki energiaren edo beste energia berriztagarri batzuen aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instalatuta dauzkaten ondasun higiezinarentako, zergaren kuota osoaren ehuneko 50 bitarteko hobaria arautu ahal dute zerga ordenantzek. Hobari hori aplikatzeko baldintza izango da beroa sortzeko instalazioen barruan administrazio eskudunak homologatutako kolektoreak edo berokuntzarako eta iturriko ura berotzeko sistemak egotea.

Halaber ordenantzek zergaren kuota osoaren ehuneko 50 bitarteko hobaria arautu ahal izango dute A edo B mailako efizientzia energetikoaren etiketa daukaten ondasun higiezinarentako. Horri dagokionez, hobariaren ehuneko etiketa energetikoaren mailaren arabera aldatu ahal izango da.

9. Udalek hobaria ezarri ahal izango dute etxebizitza gisa soilik erabiltzen diren higiezinarentako, kuota osoaren ehuneko 99 gehienez, baldin eta subjektu pasiboaren ohiko etxebizitza bada eta familia unitateko pertsona guztien urteko errenta berrogeita bi mila euro baino gutxiago bada. Halaber, ezinbestekoa izango da hobariaren subjektu pasibo onuradunek eta etxebizitzan bizi diren familia unitateko gainerako pertsona guztiek udalerrin berean beste etxebizitzarik ez edukitzea.

Hobariaren subjektu pasibo onuradunek eta etxebizitzan bizi diren familia unitateko gainerako pertsonak etxebizitzarako baino erabiltzen ez den beste ondasun higiezin bat badute, baina jabetza ehuneko 100ekoa ez bada, udalek hobaria aplikatzeko zer gertatu behar den ezarri ahal izango dute.

Idatz zati honetako lehen paragrafoan zehazten diren mugen barruan, hobariaren ehuneko honako faktore hauen arabera aldatu ahal izango da: familia unitatearen errenta tarte (eta kasu batzuetan unitateko pertsonen kopuruaren arabera) eta zergaldia.

Idatz zati honetako lehenengo paragrafoan xedatzen denaren ondorioetarako, kontzeptu hauek zehazten dira:

a) Errenta: zerga oinarria da, hauek kenduta: urtarrilaren 27ko 3/2013 Foru Arauak, pertsona fisikoen errentaren gaineko zergarenak, 69. artikuluan aipatzen dituen konpentsazio pentsioak eta mantenurako urteko kopuruak. Ondorio hauetarako, idatz zati honetan aipatutako hobaria aplikatuko den urtearen aurreko urtearen aurrekoan lortutako errentak hartuko dira aintzat.

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

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

10. Udalek zergaren kuota osoaren ehuneko 90eko hobaria arautu ahal izango dute ordenantza bidez ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinaren talde bakoitzaren alde.

11. Zerga ordenantzetan hobaria ezarri ahal izango da lagatzeko diren ondasun higiezinertarako, Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak arautzen duen "Bizigune, Etxebizitza Hutsen Programa"ren eta aldundien eta udalen etxebizitza planen eta programen esparruan: kuota osoaren ehuneko 50 gehienez.

12. Zerga ordenantzek, aurreko paragrafoetan adierazitako hobarien funtsezko eta formazko alderdiak zehaztu beharko dituzte, bai eta beste zerga onura batzuekiko bateragarritasun baldintzak ere.

13. Etxebizitza erabilerako ondasun higiezinaren ez bada subjektu pasiboaren egoitza ez hirugarrenena errentamenduaren edo erabileraren lagapenaren bidez, udalek zergaren kuota likidoaren ehuneko berrogeita hamar arteko errekarua eskatu ahal izango dute. 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 egoitzat 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.

Hala ere, udalek beren zerga ordenantzetan salbuespenak ezarri ahal izango dituzte, hau da, idatz zati honetako errekarua aplikatzen ez den kasuak.

Apartatu honetan aipatzen den errekarua inoiz ez zaie aplikatuko administrazio publikoen eta haien mendeko erakundearen bizitegitarako ondasun higiezinari, baldin eta horiek, etxebizitza libreen alokairu merkatuan eragiteko programa publikoen harira, erakundeek hirugarrenei alokairu merkean edo doan lagatuko etxebizitzaren eskaintza publikoko zati badira.

16. artikulua. Sortzapena eta zergaldia

1. Zerga zergaldiko lehen egunean sortzen da.

2. Zergaldia urte naturala da.

3. Zergapeko ondasunetan gertatzen diren aldaketa fisikoek, ekonomikoek eta juridikoek hurrengo zergaldian sortuko dituzte ondorioak, eta horretarako ez da ezinbestekoa izango bidez administrazio egintzak jakinaraztea.

17. artikulua. Lotura erreala eskualdaketan eta titularren erantzukizun solidarioa

1. Zerga gai diren eskubideen titulartasuna aldatzen bada (dena dela arrazoiak), eskubideen xede diren ondasun higiezinak zerga kuota osoa ordaintzeko erabili beharko dira, Zergen Foru Arau Orokorrean ezartzen den bezala. Horretarako notarioek informazioa eskatuko dute, eta baimentzen duten dokumentuetan berariaz ohartaraziko dizkiete bertaratuei honako datu hauek: eskualdatzen den ondasun higiezinari lotutako ondasun higiezinaren gaineko zergaren kargatik dituen zorrak, interesdunek zergaren aitortpena aurkezteko duten epealdia, ondasunek zerga kuota ordaintzeko duten lotura, eta era berean, aitortpenak ez aurkezteagatik, epealdian ez egiteagatik, edo aitortpen faltsu, osagabe edo zehatzak ez direnak aurkezteagatik dituzten erantzukizunak.

2. Zergen Foru Arau Orokorrek 35. artikuluko 3. idatz zatian aipatzen dituen entitateetako partaideek edo titularkideek modu solidarioan ordainduko dute zerga honen kuota, bakoitzak bere partaidetzari dagokiona, Higiezinaren Katastroan hala ageri badira. Inskribatuta ez badaude, erantzukizuna hainbana eskatuko zaie.

VI. KAPITULUA Kudeaketa

18. artikulua. Zergaren kudeaketa

1. Zerga kudeatzeko errolda egingo da urtero. Bertan udalerriko ondasun higiezin, subjektu pasiboen eta katastro balioen zentsuak egingo dira, landa lurrekoenak eta hiri lurrekoenak bereizita. Errolda hori jendearen esku egongo da udaletxeetan.

2. Subjektu pasiboek zerga honen kargapeko ondasunak dauden udalerriko udalari aurkeztu beharko diote aitortpena, arauz ezartzen diren epeen barruan:

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

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

Eskualdaketa "mortis causa" gertatzen bada, ezartzen den epealdia ondorengotzen gaineko zerga likidatzen egunetik aurrera zenbatuko da, eta jaraunsleak alta eta baja aitortpenak egin beharko ditu.

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

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

3. Higiezin 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, higiezin katastroetan dauden datuekin lotuta badago, aldaketa bera egin beharko da higiezin katastroetan, nahitaez eta aldezturik.

19. artikulua. Eskumen esparrua

1. Udalerrian dauden kargapeko ondasunen gaineko zergak kudeatzeko, likidatzeko, ikuskatzeko eta biltzeko (borondatezko aldian zein premiamendu bidean) ahalmenak udalak dauzka. Honek ez du eragozten hurrengo 3. zenbakian xedatzen dena.

2. Hain zuzen, udalak eginkizun hauek ditu zerga honi dagokionez: alta eta bajak tramitatzea eta likidatzea, erroldak jendaurrean azaltzea, errekurtsioak eta erreklamazioak ebaztea, zerga kobratzea, salbuespenak eta hobariak aplikatzea, eta zergadunei laguntza eta informazioa ematea.

Aurreko paragrafoan xedatzen dena gorabehera, foru arau honetan arautzen diren salbuespenak eta hobariak ematen edo ukatzen direnean, udal eskudunak ematen duen ebazpena Foru Aldundiari bidali beharko zaio.

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 funtzioak ere berari dagokio.

Udalek katastroa prestatzen eta kontserbatzen lagunduko diote Foru Aldundiari.

Era berean, Foru Aldundiari dagokio kobrantzako ordainagiriak egitea. Foru arau honetako 15. artikuluko 7. eta 9. idatz zatietan eta 14. artikuluko 3. eta 4. idatz zatietan aipatzen diren hobari pertsonalak udalek zehazten badituzte, ordainagiriak ere udalek berek egingo dituzte. Era berean, Foru Aldundiari dagokio zergaren katastro ikuskaritza

20. artikulua. Errekurtsoak eta erreklamazioak

Balio txostenak onartzeko egintzen aurka eta katastro balioen aurka foru arau honetako 11. eta 12. artikuluetan xedatzen denari jarraituz jartzen diren errekurtsoei eta erreklamazioei dagokienez, arauzkoa izango da Zergen Foru Arau Orokorreko 229 – 246 bitarteko artikuluetan xedatzen dena, eta Arabako Foru Aldundiak edukiko du berraztertze errekurtsoa ebazteko eskumena. Horrelako errekurtsoa edo erreklamazioa jarrita ere egintzaren betearazpena ez da etengo.

21. artikulua. Errolda egitea

1. Erroldak Aldundiak egingo ditu eta udalei bidaliko dizkie.
2. Jaso ondoan udalek jendaurrean erakutsi beharko dituzte 15 egunez, eraginpeko zergadunek aztertu eta nahi dituzten erreklamazioak aurkez ditzaten.
3. Udalerria baino lurralde eremu txikiagoko entitateak dauzkaten udalek horien lehendakari gutxienez bi egun lehenago jakinaraziko diete iragarkia noiz jarriko den jendaurrean, haiek auzokideei jakinarazteko, ohiko bideetatik.

22. artikulua. Errolda onartzea

1. Jendurreko agerraldia amaitu eta erreklamazioak ebatzi ondoren emaitzen ziurtagiria bidaliko zaio Foru Aldundiari, onar dezan.
2. Ziurtagiria onartu eta gero Arabako Foru Aldundiak bidezko ordainagiriak prestatuko ditu, eta gero Udalari bidaliko dizkio, zerga bilketari ekin diezaion.

XEDAPEN OSAGARRI BAKARRA. Katastro balioak berrikustea edo aldatzea

Katastro balioak finkatu, berrikusi edo aldian-aldian, eta ez aldi berean, aldatzen diren udal mugarteetan, udalak ondasun higiezinaren gaineko zergaren karga tasak ezarri ahal izango ditu, katastro balio berria duten ondasunak eta ez dutenak bereizita, foru arau honetako 14. artikuluan azaltzen den bezala.

750.000 hiri unitate baino gehiago izan eta katastro balioak urtero finkatu, berraztertu edo aldatzen dituzten udalerrietan, udalbatzak katastro balio berrien eraginkortasuna azken fasearen balioen jakinarazpen prozesua amaitzen den urtean hasteko erabakia har dezake. Fasez faseko berrazterketak inolaz ere ez du iraungo hiru urte baino luzeago.

Lehenengo fasea amaitzen den urteko lehenengo seihilekoaren barruan hartuko beharko du udalbatzak erabakia, eta bertan adierazi beharko du balio berriak noiz hasiko diren ondorioak sortzen, aurreko idatz zatian ezartzen duenarekin bat etorriz.

XEDAPEN IRAGANKOR BAKARRA

Nahiz eta Ondasun Higiezinaren Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauaren bidez udal erakundearen tributuen kendu eta tributuen horiek arautzen dituzten xedapenak indargabetu, Administrazioak eskubidea du, xedapen horien arabera, aipatutako Foru Araua indarrean sartu aurretik sortutako zorrak eskatzeko.

AZKEN XEDAPEN BAKARRA. Gaikuntza

Arabako Foru Aldundiari baimena ematen zaio xedapen orokor hau garatzeko eta aplikatzeko behar diren xedapen guztiak emateko.