

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

IRURAIZ-GAUNAKO UDALA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen ordenantza behin betiko onartzea

Jendaurreko erakustaldian erreklamaziorik eta alegaziorik aurkeztu ez denez, iragarkia 2025eko urriaren 15ko ALHAOn (117. zk.) argitaratu zenetik, behin betiko onartu da Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen dituen ordenantza. Ordenantza hori, onartutako aldaketaren ondoren, honako hau da:

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua

Arabako Lurralde Historikoko Toki Ogasunak arautzen dituen Foru Arauan eta tributu honi buruzko foru arauan ezarritakoarekin bat etorritik, udal honek ondasun higiezinaren gaineko zerga eskatzen du ordenantza honetan xedapenen arabera, zeinaren osagarri den tarifa aplikagarria eta zerga biltzeko aldia jasotzen dituen eranskina.

2. artikulua

Ordenantza hau udalerrri osoan ezarriko da.

II. ZERGA EGITATEA

3. artikulua

1. Zerga egitate da landa eta hiri ondasun higiezinaren eta ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinaren gaineko eskubide hauen titulartasuna:

a) Ondasun higiezinaren edo ondasun higiezin horiei atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazio kontzesioa.

b) Azalera eskubide erreala.

c) Gozamen eskubide erreala.

d) Jabetza eskubidea.

2. Aurreko atalean azaldutako zerga egitateetako bat, ezarritako hurrenkerari jarraituz, gertatuz gero, ondasun higiezina ez da aurreikusitako gainontzeko modalitateetan zergaren kargapean egongo.

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

4. Ondasun higiezin bat hainbat udalerritan badago, zerga honi dagokionez, horietako bakoitzari dagokiola ulertuko da, batean eta bestean duen azaleraren arabera.

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, 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; elkarrri 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 higiezinari.

b) Artikulu honetako 4. atalean aipatzen direnak.

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

2. Honako hauek dira hiri ondasun higiezinak:

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

1.) Hirigintza planeamenduaren arabera hiri lurzoru edo lurzoru urbanizatu direnak, eta horien baliokideak.

2.) Lur urbanizagarriak, edo lurralde antolamendurako eta hirigintzarako tresnen arabera urbanizatuko diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, betiere mugatutako sektore edo esparruetan badaude; eta mota horretako gainerako lurzoru guztiak, haien garapenerako zehaztapenak ezartzen dituen hirigintzako tresna onartzen den unetik aurrera.

3.) 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:

1.) Eraikinak, egiteko erabili den materiala, hartzen duten tokia eta lurzoru mota eta ematen zaion erabilera edozein delarik ere, 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 zamatze tokiak.

2.) Urbanizazio eta hobekuntza obrak, esaterako lur-berdinketak, eta aterpe gabeko guneak erabiltzeko egiten direnak, horrelakotzat hartzen direla azoka legez erabiltzeko barrunbeak, zerupeko gordailutegiak, presak, ur jauziak eta urtegiak (haien ohea barne), kirolekin jarduteko zelai edo instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzei erantsitako ondoko guneak.

3.) Hurrengo atalean berariaz landakotzat kalifikatuta ez dauden eraikinak.

Ez da hiri lurtzat hartuko ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak biltzen dituenak.

3. Landa lurra izango da aurreko paragrafoan xedatutakoari jarraituz hiri lur ez dena, ez eta ezaugarri bereziak dituen ondasun higiezinaren zatia ere.

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

a) Aurreko apartatuko a) letran xedatzen denaren arabera hiri lurtzat jotzen ez diren lurrak.

b) Landa eraikuntzak, hau da, nekazaritzarako eraikin eta instalazioak, landa lurretan badaude eta ezinbestekoak badira 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 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 zati bereizezin izango baitira.

4. Ezaugarri bereziko 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 hartuko dira, aurreko apartatuaren arabera, talde hauetan daudenak:

- a) Energia elektrikoa eta gasa ekoizti eta petrolioa birfuntzekoak, eta zentral nuklearrak.
- b) Presak, ur jauziak eta urtegiak, horien hondoa barne, ureztatze bakoitzeko bakarrik erabiltzen direnak izan ezik.
- c) Autobideak, errepideak eta bidesaridun 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 presondegiak zerbizuei zuzenean lotuta badaude.

b) Unibertsitate Publikoen jabetzakoak direnak, hezkuntza zerbizuei zuzenean atxikita badaude.

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

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

e) Hazkunde geldoa duten espezieez populatutako mendiak, publikoak zein pribatuak. Salbuespen hau hazkunde geldoko zuzaitzei dagokie, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren espezie izendegia kontuan hartuta, horien aprobetxamendu nagusia egurra bada, eta espezie horiez landatutako basoaren zatian bakarrik, baldin eta zuzaitzearen dentsitatea espezieari berez dagokiona bada.

Orobat, aurreko apartatuan aipatzen ez diren mendietako batzuk ere salbuespenean sartzen dira, hain zuzen ere, korporazioek, erakundeek eta partikularrek baso berritutakoak, eta baso administrazioak onartutako antolamendu proiektuen edo plan teknikoaren arabera berrituz ari diren zuzaitzeak dauden eremuak ere bai. Paragrafo honetan ezartzen den salbuespenak hamabost urte iraungo du, eskaera aurkeztu eta ondoko zergalditik aurrera.

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

g) Legez onartutako Eliza Katolikoak 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, elkarrekotasuna egonez gero.

j) Trenbideek okupatutako lurrak 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, merka-taritza eta aisialdi establezimenduak, ez enplegatuen etxebizitzarako erabiltzen diren etxeak, ez eta zuzendaritzaren bulegoak edo industria instalazioak ere.

k) Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak 2.2.a) artikuluan ezartzen duenaren arabera monumentu izendapena duten higiezinak. Salbuespen hau inbentariatutako zein kalifi-katutako kultura ondasunei aplikatuko zaie, baldin eta uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Halaber, salbuetsita daude monumentu multzo baten osagai diren ondasun higiezinak, Eus-kal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak 2. artikuluko 2. apartatuko b) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen hori soilik aplikatuko zaie higiezin kalifikatu zein inbentariatuei, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak ezartzen dituen baldintzak betetzen badituzte eta babes bereziko araubidean badaude.

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

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

m) Zerga bilketaren kudeaketa eraginkorragoa eta merkeagoa izan dadin, kargatik salbuetsita egongo dira 650,00 eurotik beherako zerga oinarria duten hiri ondasun higiezinak. Halaber, eta arrazoï berberengatik, landa ondasun higiezinak ere salbuetsita egongo dira, baldin eta subjektu pasibo bakoitzak udalerrian dituen era horretako ondasun guztien zerga oinarria 1.220,00 euro-tik beherakoa bada.

n) Irabazteko xederik gabeko entitateenak, Irabazteko xederik gabeko entitateen zerga araubi-dearen eta mezenasgorako zerga pizgarrien uztailaren 12ko 16/2004 Foru Arauak ezartzen due-narekin bat etorriz eta bertako baldintzak betez gero. Sozietateen gaineko Zergatik salbuetsita ez dauden ustiategi ekonomikoei ez zaie salbuespena aplikatuko.

IV. SUBJEKTU PASIBOA

6. artikulua

1. Zergadunak diren neurrian, Zergei buruzko Foru Arau Orokorreko 35. artikulua 3. apar-tatuan 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 ordezkaria.

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 ordezkariak 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 erreferentziazat 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 antzintasuna 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, 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, 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 finkatzen dira higiezinaren katastroetan dauden datuak oinarri hartuta. 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 deskripzioen 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 zuzenetik, indarrean dauden hirigintzako xedapenekin bat etorritik. Dena dela, lurzoruaren izaera aldaketarik egon ez den udalerrietan ez da beharrezko izango mugaketa berri hori egitea.
3. Hala dagokionean, aurreko paragrafoan aipatu diren lurzoru mugaketako lanak egin ondoren, Arabako Foru Aldundiak dagozkien balioespen txostenak egingo ditu, bertan jasoz katastro balioak finkatzeko aplikatu behar diren irizpideak, balioespen taulak eta gainerako elementuak.
4. Hiri lurzoruaren mugaketa onartu ondoren, jendaurrean jarriko da 15 egunez, interesdunek egoki jotzen dituzten erreklamazioak aurkez ditzaten. Testua udal bulegoetan egongo da ikusgai, eta ALHAOn eta Arabako lurraldean zabalkunderik handiena duten egunkarietan argitaratuko da.
5. Onartutako balio txostenak ALHAOn argitaratuko dira eta udalaren ediktuen bidez jakinaraziko dira, txostenen ondoriozko katastro balioek ondorioak sortu behar dituzten urtearen aurreko urtean.
6. 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.
7. Horrela ezarritako katastro balioak zortzi urtean behin berraztertuko beharko dira.

13. artikulua

1. Katastro balioak foru aldundiak aldatuko ditu, ofizioz edo udalak eskatuta, honako kasu honetan: hirigintza planeamenduak edo beste egoera batzuek erakusten dutenean alde nabarmenak daudela katastro balioen eta udalerrian edo bertako zonaren batean edo gehiagotan kokatutako ondasun higiezinaren merkatuko balioen artean.
2. Aldaketa hori egiteko balio txosten berriak prestatu beharko dira, ezinbestean, aurreko artikuluan adierazi den bezala, eta ez da egongo hiri lurrak berriz mugatu beharrik.
3. Balio txostenak prestatutakoan aurreko artikuluan araupetu diren irizpideei eta prozedurei ekingo zaie.

14. artikulua

- Aipatu katastro balioak Arabako Lurralde Historikoko aurrekontu orokorren gaineko foru arauetan finkatzen diren koefizienteen arabera eguneratu beharko dira.

VI. ZERGA KUOTAK**15. artikulua**

1. Zerga kuota kalkulatzeko zerga oinarriari karga tasa aplikatu behar zaio. Kuota likidoa kalkulatzeko lege ezarritako hobarien zenbatekoa kendu behar da kuota osotik.
2. Karga tasa da eranskinean agertzen dena.

VII. ERREKARGUAK**16. artikulua**

1. Errentamenduaren edo erabilera-lagapenaren bidez, subjektu pasiboaren edo hirugarren pertsonen bizilekua ez diren bizitegi-erabilera ondasun higiezinak, zergaren kuota likidoaren ehuneko 50eko errenergua izango dute.

2. Errekargu hori ondasun higiezinaren gaineko zergaren subjektu pasiboari eskatuko zaie, eta urtero sortu eta likidatuko da, zerga horren kuotarekin batera.

Bizitegi-erabilerako ondasun higiezin bat okupatzailearen edo okupatzaileen bizilekutzat hartuko da, baldin eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren sortzapen-datan hala jasota badago kokatuta dagoen udalerriko erroldan.

Errekargu hau aplikatzeko, etxebizitzaren eranskinak hartuko dira kontuan, baldin eta harekin batera erregistro-finka bakarria osatzen badute eta beste erabilera edo jarduera baterako erabiltzen ez badira.

3. Honako kasu hauetan ez da errekarria aplikatuko zergadunak aldezturik eskatuta:

a) Administrazio publikoen eta haien erakunde instrumentalaren jabetzakoak diren bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak, alokairu eskuragarriko etxebizitzaren eskaintza publikoan sartuta daudenak edo hirugarrenek haiei lagatakoak, etxebizitza librearen alokairu-merkatuan bitartekaritza-programa publikoak gauzatzeko, esaterako, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza hutsen programaren bidez.

b) Udal-lizentzia duten ostalaritza- eta ostatu-jarduerei atxikitako etxebizitzak, bai eta erabileratouristikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko logelak ere.

c) Modu jarraituan jarduera profesional edo komertzialetarako etxebizitzak, horretarako udal-lizentzia dutenak.

d) Azken urtean zehar hildako titularraren ondasunak.

e) Aurri-deklarazioa jaso duten etxebizitzak edo deklarazioa jasotzeko tramitazioa hasi dutenak.

f) Zergaren sortzapen-daten aurreko urteko azaroan eta abenduan eskualdatutako ondasunak.

g) Errentan emandako eta etxebizitzarako diren higiezinak. Alokairua bizitegi-erabilerarako izan beharko da, errentamendu-kontratua eskatuko da eta horren berri emango zaio Foru Ogasunari. Alegatutako alokairua, gutxienez, 9 hilabetekoa izan beharko da, errekarria aplikatzen ari den urtearen aurreko zerga-ekitaldikoa.

h) Ohiko etxebizitza izan gabe, urtean gutxienez 300 kWh-ko argi-kontsumoa edo pertsona bakoitzeko bizitegi-erabilerarako 30 metro kubiko ur-kontsumoa 9 hilabetetan egiaztatzen duten etxebizitzak.

i) Fisikoki elkartutako ondasun higiezinak, baina erregistroan bi finka eratzen dituztenak eta bi ordainagiri desberdin dituztenak. Ondasunen titularrak pertsona bera izan behar da.

j) Jaraunspen baten parte diren etxebizitzak, titularrak hiltzen denetik 2 urteko epean. Salbuespen hori aplikatzeko, beharrezkoa da jaraunspen-eskiriturak edo beharrezko dokumentazioa aurkeztea legeak hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zergaren aitorpena aurkezteko ezarritako epean.

k) Hirugarren adinekoen egoitzetan erroldatutako pertsonen dagozkien etxebizitzak. Salbuespen hori, egoitzan sartu aurretik egoiliarren ohiko etxebizitza zen etxebizitzari bakarrik aplikatuko zaio. Salbuespena urtebetekoa izango da, egoitzan erroldatzen den egunetik aurrera.

l) Zergaren sortzapen-datan obra handian eraberritzen ari diren higiezinak. Hori egiaztatzeko, udalaren obra-lizentzia aurkeztu beharko da.

ll) Mendekotasuna duen senide bat zaintzeko, horien etxean erroldatuta dauden pertsonen titulartasunekoak diren etxebizitzak. Egoera hau agiri bidez egiaztatuta beharko da.

m) Egoera bereziki ahulean edo arrisku-egoeran dauden beste pertsona batzuk zaintzeko edo artatzeko prozesuetan dauden pertsonen titulartasunekoak diren etxebizitzak, pertsona titularrak etxebizitzan bizi ez dela justifikatuz gero. Egoera hau agiri bidez egiaztatuta beharko da.

VIII. HOBARIAK

17. artikulua

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 90eko 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 ondorengo 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 aplika dezakete landa ondasunen kuotetan, Kooperatiben Zerga Araubideari buruzko ekainaren 9ko 16/1997 Foru Arauak ezartzen duenarekin bat etorritz.

5. Zergaren kuota osoaren hobaria ezartzen da etxebizitza-erabilera eskusiboa duten higiezinentzat, betiere hobari hori subjektu pasiboaren ohiko bizilekua bada eta bertan bizi diren familia-unitateko kideek urtean 33.152,00 eurotik beherako errenta badute.

Era berean, hobariaren onuradun diren subjektu pasiboek eta etxebizitza horretan bizi diren familia-unitateko gainerako kideek ez dute etxebizitza-erabilera eskusiboa duen beste higiezinik. Hobari hori portzentaje desberdinekoa izango da, familia-unitatearen errenta-tarteen eta etxebizitza horretan bizi diren familia-unitateko kideen kopuruaren arabera, taula honen arabera:

	T-0	T-1	T-2	T-3
BIZIKIDETZA UNITATEKO KIDEEEN KOPURUA	12.000,00. € EDO GUTXIAGOKO ERRENTA	12.000,01€-TIK LGS-RA (16.576,00. €)	LGS-TIK GORAKO ERRENTA, LGSX1,5 ARTE (16.576,01. €TIK 24.864,00. €RA ARTE)	15XLGS-TIK GORAKO ERRENTA, 2XLGS-RA ARTE (24.864,01. €TIK 33.152,00. €RA ARTE)
1 - 2	%90	%75	%35	%0
3	%95	%90	%50	%25
4	%95	%90	%75	%50
5 edo gehiago	%95	%95	%85	%75

Hobari hori urtero eskatu beharko da, kobratu eta hurrengo urteko lehen hilabeteetan.

Paragrafo honetan ezarritako ondorioetarako, honako hauek hartuko dira kontuan:

I. Errentagatik, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzko azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauaren 69. artikuluan aipatzen den konpentsazio-pentsioen eta elikagaiengatik urtekoen murrizketan murriztutako zerga-oinarria. Ondorio horietarako, paragrafo honetan aipatzen den hobaria aplikatuko den aldiaren aurreko urtean lortutako errentak hartuko dira kontuan.

Aurreko lerrokadan aipatutako errenta zehazteko, PFEZaren ondoriozko datuak hartuko dira kontuan, eta, autolikidazioa aurkeztu beharrik ez badago, autolikidazioa egiaztatzea ahalbidetzen duen edozein informazio.

II. Familia-unitatetzat hartuko da azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauaren 98. artikuluan zehaztutakoa.

Hobaria baliatzeko baldintza eta izapide formalak:

- Hobariaren xede den higiezina identifikatzeko eskabidea.
- Familia-unitateko kide guztien zerga-onuraren aurreko urteari dagokion PFEZaren fotokopia konpultsatua edo hura egiteko obligaziorik ez dagoela egiaztatzen duen ziurtagiria.

6. Udalerrian instalatutako energia-komunitateei lotutako auzo-erkidegoetan edo higiezinetan sistema fotovoltaiakoak jartzeagatik zergaren kuotan ehuneko 25eko hobaria ezartzen da, instalazioa amaitu ondorengo bi zergaldietan. Erkidego hori osatzen duen etxebizitza bakoitzari aplikatuko zaio. Hobari hori bateraezina da artikuluko honetan araututako gainerako hobariekin.

7. Zergaren kuotan ehuneko 20ko hobaria ezartzen da autokontsumorako sistema fotovoltaiakoak jartzeagatik, instalazioa amaitu ondorengo bi zergaldietan. Hobari hori bateraezina da artikuluko honetan araututako gainerako hobariekin.

IX. SORTZAPENA

18. artikulua

1. Zerga urtero sortzen da, urtarilaren 1ean.
2. Zergaldia bat dator urte naturalarekin.
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.

19. artikulua

1. Zerga honen zergapeko egitatea osatzen duten eskubideen titulartasuna edozein arrazoren-egatik aldatzen den kasuetan, eskubide horien xede diren ondasun higiezinak tributu-kuota osoa ordaintzeari lotuta geratuko dira, Zergei buruzko Foru Arau Orokorrean aurreikusitako moduan. Ondore horietarako, notarioek informazioa eskatuko dute, eta eskualdatzen den higiezinari lotutako ondasun higiezinaren gaineko zergaren ondorioz ordaintzeke dauden zorrei buruzko baimena ematen duten agirietan agertutakoei berariaz ohartaraziko diete, interesdunek zergaren aitorpena aurkezteko duten epeari buruz, ondasunak tributu-kuota ordaintzera lotzeari buruz eta, halaber, aitorpenak ez aurkezteagatik, epe barruan ez aurkezteagatik edo aitorpen faltsuak, osatugabeak edo zehaztugabeak aurkezteagatik dituzten erantzukizunei buruz.

2. Zergei buruzko Foru Arau Orokorren 35. artikuluan 3. paragrafoan aipatzen diren erakundeetako partaideek edo titularkideek erantzukizun solidarioa dute zerga honen kuotari dagokionez, betiere higiezinaren katastroan hala inskribatuta badaude. Inskribatuta ez badaude, erantzukizuna erdibana eskatuko zaie beti.

X. ZERGAREN KUDEAKETA

20. 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 jendearen eskura egongo da.

21. artikulua

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

- a) Eraikuntza berrien kasuan, alta aitorpena 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.

Eskualdaketa "mortis causa" egintzaren ondorioz egiten bada, oinordetzen gaineko zerga likidatzen den egunetik hasiko da kontatzen epea, 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 aitortzenak ez aurkeztea edo epe barruan ez egitea zerga arau haustea izango da.

22. 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.

23. artikulua

1. Udalak du ahalmena zerga kudeatu, likidatu, ikuskatu eta biltzeko, borondatezko aldiaren zein premiamendu aldiaren, 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 ebatzea, zerga kobratzea, salbuespenak eta hobariak aplikatzea, eta zergadunei laguntza eta informazioa ematea zerga honen inguruko gaiez.

3. Foru aldundiari ez beste inori dagokio lurzorua mugaketak eta balorazio txostenak egin eta onartzea, eta orobat mugaketa horiek eta katastro balioak finkatu, berrikusi eta aldatzea, eta katastroei eta zergaren erroldari dagozkien prestatze, berrikuste, artatze eta gainerako eginkizunak.

Udalek katastroa prestatzen eta artatzen lagunduko diote foru aldundiari.

Era berean, foru aldundiari dagokio kobrantzako ordainagiriak egitea. Udalak hobari pertsonalak ezartzen baditu –hain zuzen ere, 42/1989 Foru Arauaren 15. artikularen 7. eta 9. apartatuen aipatzen direnak, bai eta aipatutako foru arauaren 14. artikuluko 4. eta 5. apartatuetan xedatutako kasuetan ere–, berak egingo ditu dagozkion ordainagiriak. Era berean, foru aldundiari dagokio zergaren katastro ikuskaritza.

42/1989 Foru Arau honen 4. artikuluan xedatutako salbuespenak eta hobariak emateko edo ukatzeko, ezinbestekoa izango da foru aldundiaren txosten teknikoa izatea, eta, ondoren, foru aldundiari eman beharko zaio hartutako erabakiaren berri.

24. artikulua

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

25. 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, egokitzen 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.

26. artikulua

1. Jendaurrean jartzeko epea amaitutakoan eta erreklamazioak ebatzi ostean, foru aldundiari emaitzaren egiaztagiria bidaliko zaio, onar dezan.
2. Egiaztagiria onartu eta gero, foru aldundiak dagozkion ordainagiriak egingo ditu, eta udalari bidaliko dizkio, azken horrek dirubilketari ekin diezaion.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Ordenantza honen 5.f) artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako eta Estatu Espainiarrak eta Vatikanok 1979ko urtarrilaren 3an gai ekonomikoei buruz egindako akordioak indarrean dirauen bitartean, ondasun hauek salbuetsita egongo dira:

- Kulturako tenpluak eta kaperak.

Ez dira salbuetsita egongo apaiz-etxeak edo eraikin erantsiak.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa.

Ondasun Higiezinaren Gaineko Zerga arautzen duen 42/1989 Foru Arauak bere xedapen iragankorretan jasotako arauak aplikagarri izango dira udalerrian, hari eragiten dion heinean.

Bigarrena.

Toki ogasunak aldatzen dituen martxoaren 31ko 12/2003 Foru Araua indarrean jartzeko garaian, ondasun higiezinaren gaineko zergan, aitortuta zeuden zenbait onura fiskal eta horiez gozatzeko baldintzak; horiek indarrean jarraituko dute eta, eskatu beharrekoak izanez gero, ez da beharrezkoa izango eskaera egitea. Aipatutako zergan onartuta dauden zerga hobariei bukatu arte eutsiko zaie, nahiz eta zerga ordenantza honetan jaso ez. Horretatik kanpo geratuko da Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauak 4. artikuluan k) letran xedatutakoa, baldin eta 12/2003 Foru Arauaren aurreko idazketa hartzen bada aintzat, zeren eta azken hori indarrean sartzean aurrekoa indargabetu egin baitzen.

AZKEN XEDAPENA

Behin betiko onetsitako ordenantza hau eta haren eranskina ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean jarriko dira indarrean, eta hala iraungo dute aldatzea edo indargabetzea erabaki arte.

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

ERANSKINA

TARIFA

	KARGA-TASA (%)
Hiri ondasunak	0,26
Landa ondasunak	0,39
Ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak	1,30

DIRUBILKETA-ALDIA: bi bilketa-aldi, eta horietako bakoitza ordaindu beharreko kuotaren ehuneko 50 izango da. Lehenengo zatia ekainean bilduko da eta bigarrena abenduan.

Azilun, 2025eko abenduaren 5ean

Alkatea
IRATXE DEL BARCO MURUA