

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

Foru Gobemu Kontseiluaren 257/2023 Erabakia, maiatzaren 15ekoa. Behin betiko onespena ematea Arabako Lurralde Historikoan osorik edo zati batean kokatuta dauden ezaugarri berezietako ondasun higiezin (eguzki energiako zentralak) lurzoruaren eta eraikinen balioztapen txostenari

Martxoaren 31ko 226/2023 Foru Aginduaren bidez, behin-behinean onetsi zen Arabako Lurralde Historikoan osorik edo zati batean kokatuta dauden ezaugarri berezietako ondasun higiezin (eguzki energiako zentralak) lurzoruaren eta eraikinen balioztapen txostena.

Aipatutako foru aginduaren xedapen zatiaren bigarren apartatuan, Arabako Lurralde Historikoko udalei jakinarazteko agintzen da. Xedapen hori 2023ko apirilaren 3an egin zen.

Ondasun Higiezin gainera Zergaren Foru Arauaren testu bategineko 11. artikuluko 4. apartatuak (Foru Gobernu Kontseiluaren irailaren 29ko 2/2021 Araugintzako Foru Dekretuaren bidez onetsi zen) hamabost eguneko entzunaldi epea ezartzen du, udalek egoki deritzotena jakinaraz dezaten.

Foru Aldundiko Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailak postaz jakinaraziko dizkie subjektu pasiboei Arabako Lurralde Historikoan osorik edo zati batean kokatuta dauden ezaugarri berezietako ondasun higiezin (eguzki energiako zentralak) katastro balio berriak.

Hala ere, segurtasun juridiko handiagoa izateko, komenigarri iritzi zaio bertaratuta ere jakinarazteari, postaz jakinaraztea lortu ez den kasuetan subjektu pasiboak edo pertsona baimenduak aukera izan dezan katastro balio berriak jasotzeko horretarako jartzen diren bulego publikoetan.

Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak gai horri buruz egindako txostena aztertu da.

Horregatik, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatu titullarrak proposatuta eta Foru Gobernu Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, hau

ERABAKITZEN DUT

Lehenengoa.- Onespena ematea Arabako Lurralde Historikoan osorik edo zati batean dauden ezaugarri berezietako ondasun higiezin (eguzki energiako zentralak) lurzoruaren eta eraikinen balioztapen txostenari.

Bigarrena.- Erabaki hau ALHAOn argitaratuko da, eta Arabako Lurralde Historikoko udalei dagokie hari behar bezalako zabalkundea ematea hari buruzko ediktuak argitaratuz, hala xedatzen baitute Ondasun Higiezin gainera Zergaren Foru Arauaren testu bateginak (Foru Gobernu Kontseiluaren irailaren 29ko 2/2021 Araugintzako Foru Dekretuaren bidez onetsia), 11. artikuluko 6. apartatuan, eta Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 15eko 1080/1992 Foru Dekretuak, 15. artikuluan.

Hirugarrena.- Balioztapen txostena argitaratu ondoren, Arabako Lurralde Historikoan osorik edo zati batean kokatuta dauden ezaugarri berezietako ondasun higiezin (eguzki energiako zentralak) katastro balioak bertaratuta jakinaraziko zaizkio subjektu pasiboari edo baimendutako pertsonari.

Horretarako, subjektu pasiboa edo baimendutako pertsona Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailaren bulegoetara etor daiteke (Samaniego kalea 14, Vitoria-Gasteiz), dagokion jakinarazpena jasotzera.

Aurrekoa gorabehera, balioak postaz eta banan-banan jakinaraziko zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen, bat etorritz Diputatu Kontseiluaren abenduaren 15eko 1080/1992 Foru Dekretuak 17. artikuluan ezarritakoarekin.

Laugarrena.- Aurreko apartatuan aipatzen diren jakinarazpenak jasotzeko hamar eguneko epea egongo da, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratzen den egunaren hurrengotik kontatzen hasita.

Bosgarrena.- Jakinarazpenak jasotzeko hamar eguneko epea igaro eta subjektu pasiboak edo baimendutako pertsonak jaso ez baditu, jakinarazitzat joko dira ondorio guztietarako.

Seigarrena.- Erabaki honen aurka berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango zaio Foru Gobernu Kontseiluari edo, bestela, erreklamazio ekonomiko-administratiboa Arabako Lege eta Administrazio Erakundeari. Horretarako, hilabeteko epea izango da erabaki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, bat etorri Arabako Zergei buruzko otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorrak 229tik 231ra eta 232tik 245era arteko artikuluetan xedatutakoarekin.

Vitoria-Gasteiz, 2023ko maiatzaren 15a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua

ITZIAR GONZALO DE ZUAZO

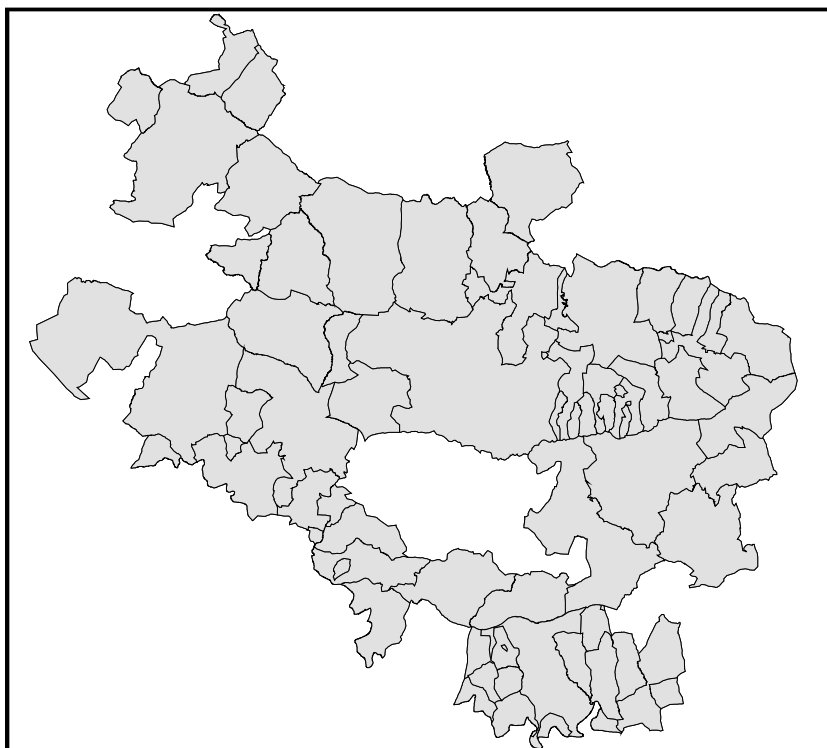
Ogasun zuzendaria

M^a JOSÉ PEREA URTEAGA



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

ARABAKO FORU ALDUNDIKO UDAL ZERGAK ETA KATASTRO ZERBITZUA
SERVICIO DE TRIBUTOS LOCALES Y CATASTRO DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA



EZAUGARRI BEREZITAKO ONDASUN HIGIEZINEN BALIOZTAPENAREN TXOSTENA: EGUZKI ENERGIAREN ZENTRALAK

APLIKAZIO EREMUA

ARABAKO LH

URTEA

2023

1

AURKIBIDEA

I MEMORIA

II BALIOESTEKO IRIZPIDEAK

1. KOORDINAZIOA

2. KARGAPEKO LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

2.1. SARRERA

2.2. LURZORUAREN BALIOZTAPENA

2.3. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA KALKULATZEKO FORMULA

3. ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA

3.1. SARRERA

3.2. ERAIKUNTZEN BALIOZTAPENA

3.3. ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA KALKULATZEKO FORMULA

4. KATASTRO BALIOA, GUZTIRA

TXOSTENA

Lurzoruaren eta eraikuntzen balioari buruzko txosten hau Arabako Lurralde Historikoko ezaugarri berezietako ondasun higiezin hauei buruzkoa da: EGUZKI ENERGIAREN ZENTRALAK.

Ondasun higiezin gaineko zergaren Foru Arauaren testu bateginak, irailaren 29ko 2/21 Araugintzako Foru Dekretuak onetsi duenak, honako hau xedatzen du 6. artikulua 2. apartatuan: *“Zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezin baliotzat katastro balioa hartuko da, ondasun higiezin merkatu balioa erreferentziatzen hartuta finkatuko dena, eta inoiz ezingo dena izan merkatu balioa baino handiagoa”*.

Testu bategin horren 9. artikuluan eta hurrengoetan ezartzen da ondasun higiezin katastro balioak zehazteko prozedura balioztapen txostenak onestea izango dela.

Txosten horietan honako helburu hau bete behar da: bai lurzoruaren katastro balioa, bai eraikinena (lurzorua + eraikuntza) lotuta egon behar dira merkaturan edukiko luketen balioarekin.

Beste alde batetik, Ondasun higiezin gaineko zergaren Foru Arauaren testu bateginak 3. artikulua 4. apartatuan ezartzen du zein diren ezaugarri berezietako ondasun higiezinak:

“Ezaugarri berezietako ondasun higiezin berariazko erabilera duen multzoa osatzen dute (lurzorua, eraikinak, instalazioak eta urbanizazio eta hobekuntza obrak). Multzoak, berez, horiek guztiak bateratzen dituzten, eta beti batera eutsi funtzionatzeko, eta horregatik 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 petrolio 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.”*

Beraz, katastroarako ezaugarri berezietako ondasun higiezinak dira energia elektrikoa sortzeko instalazio fotovoltaikoak, aurreko a) apartatuan sartzen dira eta.

Diputatuen Kontseiluaren irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak ondasun higiezin berezien katastro balioztapenerako arauak onartu zituen. Dekretu horrek 2. artikulua 2. apartatuan xedatzen du lurzoruaren balioaren eta eraikuntzen balioaren batura dela mota horretako ondasun higiezin katastro balioa.

Era berean, lege xedapen beraren 3. eta 4. artikuluetan mota horretako ondasun higiezin berezien lurzorua eta eraikuntzak balioesteko irizpideak arautzen dira. Irizpide horiek egin beharreko balioztapen txostenetan aplikatuko dira.

Diputatuen Kontseiluaren irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak 4. artikuluan xedatzen duenaren arabera, katastro balorazioa egiteko, ezaugarri berezietako higiezin eraikuntzak bi motatan banatzen dira: ohiko eraikuntzak eta eraikuntza bereziak.

Honako hauek joko dira ohiko eraikuntzatat: urtarrilaren 18ko

2/1994 Foru Dekretuan —hiri ondasun higiezinaren katastro balioa

zehazteko erabiliko diren balorazioaren arau teknikoak eta lurzorua eta eraikuntzen balioen taula markoa onartu zituen— adierazitako eraikuntza motaren batean sar daitezkeen eraikuntzak (foru dekretu hori Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuak indargabetu zuen). Beraz, ohiko eraikuntzen balioztapenerako 51/2014 Foru Dekretuan ezartzen diren arauak aplikatuko dira.

Beste alde batetik, eraikuntza bereziak dira ezaugarrien arabera Diputatuen Kontseiluaren urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuan zehazten diren eraikuntzekin bat ez datozenak. Eraikuntza hauen balioa aparteko balioztapen baten bidez finkatuko da; balioesteko metodoan balioztapen txostenean ezarriko da.

Balioztapen txosten honetan zehazten diren eguzki zentral fotovoltaikoak, katastro lurzati batean zein batzuetan egon, eraikuntza berezitat hartuko dira, zeren eta dauzkaten ezaugarrien arabera (urbanizazioa, eguzki panelak, panelen euskarriak, energia elektrikoa sortzeko eta garraiatzeko instalazioak, besteak beste) ez baitatoz bat urriaren 14ko 51/2014 Foru Dekretuan ezartzen diren eraikuntza motekin.

Ondasun higiezinaren merkaturik kanpoko datuetan oinarritu behar da zentral horien katastro balioa ezartzeko, hau da, beste prozedura batzuen bidez lortutako datuak, ez baitira ondasun higiezinaren merkatuan egoten.

BALIOESTEKO IRIZPIDEAK

1. KOORDINAZIOA

Martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onetsitako Higiezinaren Katastroaren Legearen testu bateginaren 22. eta 23. artikulutan xedatzen dena kontuan hartuta, modu subsidiarioan aplikatu ahal baita Arabako Lurralde Historikoan, Higiezinaren Koordinaziorako Batzorde Nagusiak 2008ko irailaren 10eko bilkuran emandako koordinazio irizpideak aplikatu daitezke, Diputatuen Kontseiluaren irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak, ondasun higiezin berezien katastro balioztapenerako arauak onetsi zituenak, xedatzen duenarekin bat etorritik. Foru dekretu hori honako honen baliokidea da Arabako Lurralde Historikoan: 1464/2007 Errege Dekretua, azaroaren 2koa, ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren katastroko balioztapenerako arau teknikoak onesten dituena.

2. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO HIRI LURZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA

2.1. SARRERA

Aurrean aipatutako ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren definizioa ez ezik, kontuan eduki behar da 55/2011 Foru Dekretua ere (Diputatuen Kontseiluarena, irailaren 13koa, ondasun higiezin berezien katastro balioztapenerako arauak onartu zituenak), honako hau ezartzen baitu 3. artikuluan: *“Ezaugarri berezietako higiezinak okupatzen duen lurzoruen katastro*

balioa dagokion balioztapen txostenean ezarriko da. Bertan jasotako irizpideen

arabera, hainbat area edo sektore finkatu ahalko dira”.

Eguzki parke voltaikoak jartzen diren lurzoruen sailkapena dela-eta, Ondasun higiezinaren gaineko zergaren Foru Arauaren testu bateginak 3. artikuluan 2. apartatuan ezartzen duenaren arabera, ezaugarri berezietako ondasunak ezartzen diren lurzoruak ez dira hiri lurzorutzat hartuko, eta 3. apartatuan honako hau ezartzen da: *Landa lurzorua da aurreko apartatuan xedatzen denaren arabera hiri lurzorua ez dena, ezaugarri berezietako ondasun higiezin batean ez badago”.*

2.2. LURZORUAREN BALIOZTAPENA

Eguzki parke fotovoltaikoen lurzoruen balioa kalkulatzeko honako eragiketa hau egingo da: unitate balioa (euroak metro karratuko) aplikatuko zaio parkea zerbitzuan jartzeko behar den gutxieneko azalerari.

Katastro baliorako ez beste ezertarako, behar den gutxieneko azalera honako hau izango da: 1,8 hektarea instalatutako potentziako megawatt bakoitzeko.

Unitate balioa honako hau izango da:

UNITATE BALIOA (€/m²): 0,567

2.3. LURZORUAREN KATASTRO BALIOA KALKULATZEKO FORMULA

$$LKB = LUB \times IA$$

Azalpena:

LKB	Lurzoruaren katastro balioa (€)
LUB	Lurzoruaren unitate balioa (€/m ²)
IA	Instalazioaren azalera (m ²).

3. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KARGAPEKO ERAIKUNTZEN BALIOA ZEHAZTEA.

3.1. SARRERA

Ondasun higiezinaren gaineko zergaren Foru Arauaren testu bateginaren 3. artikuluan 4. apartatuan ezartzen den ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren definizioa eta testu bategin beraren 4. artikuluan ezartzen den eraikuntzen sailkapena ez ezik, 55/2011 Foru Dekretua ere (Diputatuen Kontseiluarena, irailaren 13koa, ondasun higiezin berezien katastro balioztapenerako arauak onartu zituen) kontuan eduki behar da behar den kasuetan, honako hau ezartzen baitu 1. artikuluan 3. apartatuan: *"Aurreko 2. apartatuan aipatutakoari kalterik egin gabe, Arabako Lurralde Historikoaren barruan partzialki finkatutako higiezin baten edo higiezin multzo baten beti-bateko balorazioa egite aldera, Udal Zerga eta Katastro Zerbitzuak aukera izango du, behar bezala arrazoitu ondoren, beste administrazio publiko batek higiezinari aitortutako balioaren erreferentziazko balorazioak, irizpideak edo koefiziente espezifikokoak erabiltzeko"*.

3.2. ERAIKUNTZEN BALIOZTAPENA

Eguzki energiaren zentralen eraikuntzen balioa kalkulatzeko, berrezarpen balioa hartuko da oinarritzat, hau da, zuzeneko eta zeharkako kostuen eta zentrala abian eta jardunean ipintzeko egin beharreko gainerako gastuen batura. Balio hori balio galtze fisikoaren, funtzionalaren eta ekonomikoaren arabera zuzenduko da.

Horrenbestez, eraikuntzen katastro balioa kalkulatzeko, unitate kostuaren modulua aplikatuko zaio zentralen instalatutako potentziari. Biderketa horren emaitza eguzki energiaren zentralen eraikuntza guztien berrezarpen balioa izango da katastroaren ondorioetarako.

Unitate kostuaren moduluan eguzki energiaren zentralen eragina duten inguruabar ekonomikoak eta funtzionalak hartzen dira kontuan; hona:

POTENTZIAREN UNITATE KOSTUAREN MODULUA: 400,015 €/MW

UNITATE KOSTUAREN MODULUA ZUZENTZEKO KOEFIZIENTEAK

Unitate kostuaren modulua eguzki energiaren zentralaren antzinasunaren arabera koefiziente bat aplikatuz zuzenduko da, denbora igaro ahala gertatzen den narriadura fisikoak berekin dakarren eraginkortasun-galera haztatzeko.

Antzinasuna urte osoak zenbatuta adieraziko da; horretarako, ekoizpen unitateak zerbitzuan ipini direnetik (edo, instalazioak berritu badira, berriz konektatu direnetik) balioztapen txostena onetsi den urtearen ondoko urteko urtarilaren 1era arte joandako urteak zenbatuko dira. Hona taula:

ANTZINAKOTASUNAREN ARABERAKO BALIO GALERAREN KOEFIZIENTEAK

Urte osoak	Koefizienteak
9 urtera arte	1,00
10 urte edo gehiago	0,80

3.3 ERAIKUNTZAREN KATASTRO BALIOA KALKULATZEKO FORMULA

Eraikuntzaren katastro balioa parkean instalatutako potentziaren eta potentziaren unitate kostuaren moduluen arabera kalkulatzen da.

$$EKB = Pinst \times PUKM \times ABGK$$

Azalpena:

EKB	Eraikuntzaren katastro balioa (€)
Pinst (MW)	Lurzati osoa edo zati bat hartzen duen eguzki parke fotovoltaikoan instalatutako potentzia
PUKM	Potentziaren unitate kostuaren modulua
ABGK	Antzinasunaren arabera koefizienteak

4. KATASTRO BALIOA, GUZTIRA

EGUZKI ENERGIAREN ZENTRALA deritzon ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren guztirako katastro balioa kalkulatzeko, aurreko puntuetan azaldutakoaren arabera kalkulatzeko lurzoruaren katastro balioa eta eraikuntzaren katastro balioa batu behar dira.

MERKATU ERREFERENTZIA (ME)

Diputatuen Kontseiluaren irailaren 13ko 55/2011 Foru Dekretuak 2. artikulua 2. apartatua xedatzen duenaren arabera, ezaugarri berezietako ondasun higiezinaren (lurzoria + eraikuntza) katastro balioa kalkulatzeko, merkatu erreferentziako (ME) koefizienteak aplikatu behar dira.

Txosten honetan kontuan hartutako ME koefizientea 0,71 da.

Eguzki parkearen guztirako katastro balioa honako formula honen emaitza izango da:

$$GKBn = (LKBn + EKBn) \times ME$$

Azalpena:

GKBn n unitate fiskalaren guztirako katastro balioa (€)

LKBn n unitate fiskalaren lurzoruaren katastro balioa (€)

EKBn n unitate fiskalaren eraikuntzaren katastro balioa (€)

ME Merkatu erreferentzia