

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA ARAUTZEN DUEN ZERGA-ORDENANTZA

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua

Toki Ogasunei buruzko abenduaren 16ko 9/2005 Foru Arauan eta Ondasun Higiezin gainera Zergari buruzko maiatzaren 18ko 4/2016 Foru Arauan xedatutakoarekin bat etorrira, Udal honek zerga hau eskatzen du Ordenantza honen arabera.

2. artikulua

1. Ordenantza udal-mugarte osoan ezarriko da.
2. Higiezin bera zenbait udal-mugartetan kokatuta egonez gero, udal-mugarte bakoitzean daukan azalera kontuan hartuko da zerga honen ondorioetarako.

II. ZERGA-EGITATEA

3. artikulua

1. Ondasun Higiezin gainera Zerga izaera errealeko zerga zuzena da, eta udal-mugartean dauden landa-ondasun higiezinak, hiri-ondasun higiezinak eta ondasun higiezin berezien balioa kargatzen du, haien zerga-egitate ondasun horien gainera eskubide hauen titulartasuna denean:

- a) Ondasun higiezin edo haien afektatuta dauden zerbitzu publikoen gainera administrazio-emakida.
- b) Azalera-eskubide erreala.
- c) Gozamen-eskubide erreala.
- d) Jabetza-eskubidea.

2. Aurreko zenbakian definitutako zerga-egitateetako bat gertatuz gero, bertan ezartzen den hurrenkeran, kasuan kasuko landa- edo hiri-ondasun higiezina ez da egongo zenbaki horretako gainerako modalitateen kargapean.

Ezaugarri bereziko ondasun higiezin kasuan ere hurrenkera horixe aplikatuko da, higiezinaren gainera emakida-eskubideek higiezinaren luze-zabala agortzen ez duten kasuan izan ezik; izan ere, kasu horretan, zerga-egitatea sortuko da baita emakidari afektatuta ez dagoen higiezinaren zatiaren gainera jabetza-eskubideagatik ere.

3. Zerga honen ondoretarako, Higiezin Foru Katastroan hala deskribatzen direnak hartuko dira hiri- eta landa-ondasun higiezintzat zein ezaugarri bereziko ondasun higiezintzat.

III. SALBUESPENAK

4. artikulua

1. Erregukoak ez diren derrigorrezko salbuespenak.

Honako ondasun hauek egongo dira salbuetsita:

a) Estatuaren, Euskal Autonomia Erkidegoaren, Bizkaiko Lurralde Historikoaren edo bertako toki-erakundeen jabetzakoak direnak, baldin eta zuzen-zuzenean afektatuta badaude nazio-defentsari, herritarren segurtasunari eta hezkuntza zein espetxe-zerbitzuei.

b) Auzo-ondasunak eta amankomuneko auzo-mendiak.

c) Erregelamenduz ezarritako hazkunde moteleko espezieekin landatutako mendien azalera, baldin eta haien aprobetxamendu nagusia egurra edo kortxoa bada, betiere arbolen dentsitatea espezie bakoitzaren kasuan berezkoa edo normala dena bada.

Basoen administrazioak onartutako antolamendu-proiektuen edo plan teknikoen arabera baso-berritzeak edo zuhaitzien berritzeak egiten diren mendien azalera. Salbuespen honek hamabost urte iraungo du, salbuespenerako eskabidea egiten den zergaldiaren hurrengotik zenbaturik, beti hazkunde arineko espezieak ez badira.

d) Eliza Katolikoaren higiezinak, Espainiako estatuak eta Egoitza Santuak 1979ko urtarrilaren 3an sinatutako Gai Ekonomikoei buruzko Akordioan ezarritakoaren arabera.

e) Elkarrekin ez-katolikoaren higiezinak, baldin eta elkarrekin legez aintzatetsita badaude, Estatuak halako elkarrekin sinatutako lankidetzak-akordioetan ezarritakoaren arabera -akordio horiek Espainiako Konstituzioaren 16. artikuluan aipaturikoak dira-.

f) Espainiako Gurutze Gorriaren higiezinak eta erregelamenduz zehazten diren antzeko beste erakunde batzuenak.

g) Euskal Herriko Unibertsitatearen higiezinak.

h) Atzerriko gobernuen higiezinak, haien ordezkari diplomatikoek edo kontsulatuak edo haien erakunde ofizialek erabiltzeko direnean, baldin eta elkarrekotasuna badago edo egoera hori indarrean dauden nazioarteko hitzarmenekin bat badator.

i) Indarrean dauden nazioarteko hitzarmenak direla bide salbuespena aplikatu behar zaien organismo edo erakundearen higiezinak.

j) Trenbideak atzemandako lurrak eta lur horietan dauden eraikinak, baldin eta geltokiak edo biltegiak badira edo lineak ustiatzeko ezinbestekoa den zerbitzuren baterako behar badira. Honenbestez, ez daude salbuetsita ostalaritzako, ikuskizunetako, merkataritzako eta aisialdirako establezimenduak, ez eta enpleguak bizitzeko diren etxeak, zuzendaritza-bulegoak eta fabrika-instalazioak ere.

k) Udalei kontraprestaziorik gabe lagatutako ondasun higiezinak, ondasunok dauden udalei lagatutakoak badira.

2. Derrigorrezko erregu-salbuespenak.

Halaber, aurretik hala eskatuta, salbuetsita egongo dira hauek:

a) Euskal Kultur Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 2. artikuluko 2. zenbakiko a) letran adierazitakoaren arabera monumentu diren ondasun higiezinak. Inbentariatutako ondasuntzat jotzen diren ondasun kulturalak ere salbuetsita egongo dira, baldin eta 1990eko uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako betekizunak betetzen badituzte. Halaber salbuetsita daude Euskal Kultur Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 2. artikuluko 2. zenbakiko b) letran aipatutako monumentu-multzoen parte diren ondasun higiezinak. Salbuespen honek bakarrik hartuko ditu lege horretan ezarritako betekizunak betetzeaz gainera babes bereziko edo babes ertaineko araubideen barruan dauden ondasun higiezinak -kalifikatuak edo inbentariatuak-. Orobat salbuetsita daude Euskal Kultur Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 44. artikuluan aipatzen diren zona arkeologikoetan dauden ondasun higiezinak, baldin eta delako zona hori ondasun kultural deklaratu bada (kalifikatu zein inbentariatua) eta, gainera, Eusko Jaurlaritzako sail eskudunak zona horretan esku-hartze arkeologikoa egin ondoren erabakitzen bada aurkitutako hondakinak bertan geratu behar direla eta ezin direla, beraz, ez desagerrarazi ez beste leku batera eraman.

b) Hezkuntza-itunen araubidean dauden ikastetxe pribatuak, harik eta ikastetxe itundu izaera hori galdu arte.

IV. SUBJEKTU PASIBOA

5. artikulua

1. Zerga honen subjektu pasiboak hauek dira, zergadun gisa: pertsona fisikoak eta juridikoak, Zergei buruzko Foru Arauaren 34. artikuluko 3. zenbakian aipatutako erakundeak eta testamentu-ahalordea erabiltzearen zain dauden jaraunspenak, baldin eta zerga honen zerga-egitatea den eskubide baten titular badira.

Emakidadun bat edo batzuk badira zergadun, emakidadun bakoitza bere kuotaren arabera izango da zergadun, eta, kuota erabakitzeko, kontuan hartuko da zer katastro-balio dagokion emandako azalerari eta zer katastro-balio dagokion emakida bakoitzari zuzenean lotutako eraikinari. Emakidadunek Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzko Foru Arauan aipatzen diren deklarazioak egiteko betebeharra badute ere, ondasun higiezina afektatuta edo atxikita dagoen ente edo erakunde publikoak edo ondasunaren administrazio eta kudeaketaren ardura duenak emakidei buruzko informazioa eman beharko dio Ogasun eta Finantza Sailari, erregelamenduz ezartzen diren modu eta baldintzetan.

Jabea zergaduna bada emakidek ukitzen ez duten azalera dela eta, aurreko paragrafoan aipatzen den ente edo erakundeak haren ordezkari gisa jardungo du, eta ezingo dio zergadunari jasanarazi berak ordaindutako zerga-zorren zenbatekoa.

2. Aurreko zenbakian ezarritakoa aplikatu behar bada ere, subjektu pasiboak ahalmena izango du berak jasandako zerga-zama beste batzuei jasanarazteko, zuzenbide erkideko arauari

jarraituz.

Administrazio publikoek eta ente edo erakunde publikoek dagokien kuota likidoaren zatia jasanaraziko diete zergaren subjektu pasibo izan ez arren jabari publikoko ondasunak edo ondare-ondasunak kontraprestazio bidez erabiltzen dituztenei, eta azken horiek behartuta daude adierazitako kuota hori jasatera. Bada, bakoitzari jasanarazi beharreko kuota kalkulatzeko, kontuan hartuko da zer katastro-balio dagokion erabilitako azalerari eta zer katastro-balio dagokion erabilera-eskubidearen errentari edo lagapen-hartzaile bakoitzari zuzenean lotutako eraikinari.

3. Ondasun higiezinak pro indiviso badagozkie pertsona askori, katastroko titulartasuna bakoitzari dagokion kuotaren arabera esleituko zaio erkide, kide edo partaide bakoitzari eta, hala denean, haiek guztiek osatutako erkidegoari; erkidego hori identifikazio fiskaleko zenbakiaren bidez adieraziko da.

Kasu horretan, zerga-kuota zatitzea eskatu ahal izango da, baina, horretarako, behar-beharrezkoa da ordaintzera behartuta dauden guztien datu pertsonalak eta helbide fiskalak ematea.

Zerga-kuota ezingo da zatitu baldin eta zatiketaren ondorioz ateratzen diren kuotak 6 euro baino txikiagoak badira.

4. Ezin izango da zergako kuota banatu, eta likidazio bakarra egingo da, irabazpidezko ondasunen sozietateko edo ondasunen foru-komunikazioko ezkontideentzat edo aurrean aipatutako edozein ondasun-araubide ekonomiko moduan hitzartu duten izatezko bikoteetako kideentzat titulartasuna bateratua denean.

6. artikulua

1. Zerga honen zerga-egitate diren eskubideen titulartasuna aldatzen bada, edozein arrazoi dela eta, eskubideon xede diren ondasun higiezinak zerga-kuota osoa ordaintzeko erabili beharko dira, erantzukizun subsidiarioaren araubidean, Bizkaiko Lurralde Historikoko Zergei buruzko 2/2005 Foru Arauaren 42. artikuluko 1. zenbakiko d) letran ezarritakoaren arabera.

Horretarako, notarioek informazioa eskatuko diete bertaratuei, jakiteko ea bere aurrean eskuetsiko dituzten dokumentuen bidez eskualdatzen duten higiezinean zerga hau dela eta ordaindu gabeko zorrik dagoen eta ohartaraziko diete ezen ondasunok zerga-kuota ordaintzeko erabili beharko direla.

2. Bizkaiko Lurralde Historikoko Zergei buruzko 2/2005 Foru Arauaren 34. artikuluko 3. zenbakian aipatutako erakundeetako partaidekide edo titularkideek solidarioki ordainduko dute zerga honen kuota, bakoitzak bere partaidetzari dagokiona, Higiezinaren Foru Katastroan hala inskribatuta badaude. Katastroan inskribatuta ez badaude, erantzukizuna hainbana eskatuko da beti.

V. ZERGA-OINARRIA

7. artikulua

Zerga honen zerga-oinarrria ondasun higiezinaren katastro-balioa izango da, zeina Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzko Foru Arauan arautzen den.

VI. ZERGA-KUOTA

8. artikulua

1. Zerga honetako kuota osoa zein den zehazteko, zerga-oinarrrian karga-tasa ezartzean lortzen den emaitza hartu beharko da kontuan.
2. Kuota likidua kalkulatzeko, berriz, kuota osotik kendu egin behar dira ordenantza honen 9. eta 10. artikuluetan ezarritako hobariak, halakorik aplikatzerik badago.
3. Hiri-ondasunetan ezarri beharreko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergako karga-tasa %0,1263koa izango da.

Nolanahi ere, hiri-erabilerengatik karga-tasa bereizi hauek ezarriko dira hiri-ondasun higiezinak balioesteko katastroari buruzko arautegian zehaztutako erabileren arabera:

- Industria-erabilerarako (I) karga-tasa %0,8435koa izango da.
- Merkataritza-erabilerarako (C) karga-tasa %0,2491koa izango da.
- Gainerako erabileretarako, bizitegi-erabilerarako (V) eta beste erabilera batzuetarako (Y) izan ezik, karga-tasa %0,0729koa izango da.

4. Landa-ondasunetan ezarri beharreko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergako karga-tasa %0,121koa izango da.

5. Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzko 3/2016 Foru Arauko bigarren xedapen iragankorra kontuan hartu behar duten ondasun higiezin bereziei %1,21eko karga-tasa ezarriko zaie.

VII. HOBARIAK

NAHITAEZKO HOBARIAK

9. artikulua

1. Interesdunek obra berrirako alta-adierazpenaren bidez halaxe adieraziz gero, higiezinak zergako kuota osoaren gaineko %50eko hobarirako eskubidea izango dute obra berriko edo zaharberritu beharreko higiezinak urbanizatu, eraiki eta sustatzen dituzten enpresetako jardueraren helburu direnenean, betiere, euren ibilgetuko ondasunen artean ez badaude.

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

Ezarritako hobaria eduki ahal izateko, interesatuek hurrengoia bete beharko dute:

- a) Zuinketaren akta ziurtagiria
- b) Enpresa urbanizazioko, eraikuntzako edo higiezinaren sustapeneko jardueretan aritzen dela egiaztatzea, horretarako, sozietatearen estatutuak aurkeztu behar dira
- c) Udalerrian jarduera hori egitera ahalbidetzen dion jarduera ekonomikoko epigrafean alta
- d) Higiezina ibilgetuaren barruan ez dagoela egiaztatzea, horretarako sozietateko administratzailearen ziurtagiria aurkeztu behar da.

2. Babes publikoko etxebizitzaren eta, Euskal Autonomia Erkidegoko arauen arabera, haiekin berdinetan ahal diren etxebizitzek %50eko hobaria aplikatu ahal izango dute zergaren kuota osoan, behin betiko kalifikazioa eman eta hurrengo hiru zergaldietan.

Hobari hau interesatuak eskatuz gero emango da; aipaturako epealdia (hiru zergaldiak) amaitu aurreko edozein unetan aplikatu ahal izango da, eta beti ere eskatu eta hurrengo zergaldian izango du eragina.

Hobari hau jasotzeko, interesatuek honako agiri hauek aurkeztu behar dituzte:

- a) Babes publikoko etxebizitzaren kalifikazio-ziurtagiriaren fotokopia
- b) Etxebizitza, subjektu pasiboaren ohiko helbidea dela egiaztatzea, horretarako elkarbizitzako unitatearen errolda ziurtagiria aurkeztu behar da

3. Nekazaritzako kooperatiben eta lurren taldekako ustiapenezko kooperatiben landa-ondasunek zerga-kuota osoaren %95eko hobaria aplikatu ahal izango dute; horretarako, Kooperatiben Zerga Araubideari buruzko 1997ko urriaren 14ko 9/1997 Foru Arauan ezarritakoa hartu behar da aintzat.

HAUTAZKO HOBARIAK

10. artikulua

1. Ondasun higiezinaren gaineko Zergaren kuota osoaren %50eko hobaria jasotzeko eskubidea izango dute eguzki energiaren aprobetxamendu termiko edo energetikorako sistemak instalatu dituzten eta etxebizitzara bideratu diren higiezinak, horien instalazioa amaitu eta hurrengo 5 zergaldietan.

Hobari hori aplikatzeko, baldintza hau bete beharko da: beroa produzitzeko instalazioek Administrazio eskudunak homologatutako kolektoreak edukitzea, eta ez da bidezkoa izango eguzki-energiaren aprobetxamendurako sistema horiek derrigorrezkoak direnean, arlo horretako araudi espezifikoaren arabera.

Hobari hori interesdunak eskatuta emango da, eta hala badagokio, eskatzen den zergaldiaren hurrengotik aurrera izango du eragina, betiere hori emateko baldintzak betetzen direla egiaztatzen bada.

2. Ondasun higiezinaren gaineko Zergaren kuota osoaren %50eko hobaria jasotzeko eskubidea izango dute Eusko Jaurlaritzak duen "Etxebizitza Hutsen Programa"ren edo merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako programan edo erkidegoaren, aldundien zein udalen beste etxebizitza-programa batzuen arloan lagatzen diren ondasun higiezinak.

3. Ondasun higiezinaren gaineko Zergaren kuota osoaren %100eko hobaria jasotzeko eskubidea izango dute hondamendi naturalak jasandako eremuetan dauden higiezinak.

VIII. BIZILEKUA EZ DIRENEZ BIZITEGI-ERABILERA KO HIGIEZINEI EZARRI DAKIEKEEN HAUTAZKO GAINORDAINA

11. artikulua

1. Bizitegi-erabilerako ondasun higieziei, alokairuagatik edo erabileraren lagapenagatik subjektu pasiboaren edo hirugarrenen bizilekua ez direnean, Zergako kuota likidoaren gaineko %50eko errenergua ezarriko zaie.

2. Etxebizitzako eranskinak ere hartuko dira kontuan, betiere, harekin batera erregistro-finka bakarria osatzen badute.

3. Errekarguko subjektu pasiboak Zerga honetako subjektu pasiboak izango dira.

4. Errekargua urtero sortu eta likidatuko da, Zerga honetako kuotarekin batera.

5. Zerga sortzen denean Udal honetako bizilagunen erroldan pertsona baten edo gehiagoren inskripzioa agertzen bada, bizitegi-erabilerako higieziei bizi dela/direla hartuko da kontuan.

Urtero, kontrol bat egingo da etxebizitzan benetan bizi dela egiaztatzeko.

6. Azaldutako errekarua ez da honako kasutan aplikatuko:

- a) Hirigintza departamentutik bizitzeko gai ez den etxebizitza bezala hartutako etxebizitza
- b) Era jarraituan ostatu jardueri atxikitakoak betiere dagokion aurretiko komunikazioa edo jarduera lizentzia badaude
- c) Entitate publiko bati formalki lagatako etxebizitzak, alokatzeko laga badira edo alokatzeko merkatuan bitartekotza-programaren batean badaude
- d) Titularra hirugarren adinekoen egoitza batean erroldatu ostean hutsik geratu diren etxebizitzak. Titularra hirugarren adinekoen egoitza batean egon behar da erroldatuta zerga sortzen den unean
- e) Enpresa-, merkataritza- eta lanbide-erabilerarako etengabe erabiltzen diren etxebizitzak, baldin eta dagokien jarduera-lizentzia edo aurretiazko komunikazioa badaude edo elkarte politiko, sindikal edo enpresa-elkarteen egoitza badira, edo bertan irabazi-asmorik gabeko elkarteak badaude
- f) Baserriak, betiere baserrien titularrek, ezkontideek edo izatezko bikoteek bertan dagoen jarduerarengatik nekazaritza errenta jasotzen badute. Aspektu hau egiaztatzeko Foru Ogasunean aurkeztutako azken errenta aitopenen kopia aurkeztu beharko dute
- g) Errentan emandako etxebizitzak. Aspektu hau egiaztatzeko alokairu kontratua aurkeztu beharko da non etxebizitza erabilerarako dela jasotzen den. Sortzapen egunean alokatuta ez badago baina bi hilabeteko epean alokatzen badu edo aurreko urtean gutxienez 6 hilabetez alokatuta egon bada.
- h) Titularraren heriotza baten ondorioz ohiko bizileku ez diren etxebizitzak. Salbuespen hori, heriotza sortu den hurrengo bost urteetan izango du eragina
- i) Antolamenduz kanpo daudenak, erortzeko zorian aitortuak edo hirigintza kudeaketara lotuak
- j) Hirigintza departamentutik bizitzeko gai ez den etxebizitza bezala hartutako baserria
- k) Monumentu historiko deklaraturako higiezinetan dauden etxebizitzak
- l) Ohiko bizilekuak ez diren baina noizbehinka okupatu egiten diren etxebizitzak, baldin eta gasaren gutxienerako kontsumoa 1100 kW dela edo elektrizitatearen gutxienerako kontsumoa 900 kWh dela egiaztatzen badute. Baldintza hori egiaztatzeko zerga sortu aurreko urteko gas eta elektrizitate kontsumoen fakturak aurkeztuko dira
- m) Eraiki dituzten sustatzaileenak diren etxebizitzak, lehen erabilerako lizentzia lortu eta hurrengo bi urteetan
- n) Mendetasuna duten pertsonen titularitateko etxebizitzak, hauek, profesionalak ez diren familia inguruko zaintzaileekin erroldatuta badaude.

Baita, mendetasuna duten pertsonen familia inguruko zaintzaile ez profesionalen titularitateko etxebizitzak, hauek, mendetasuna duen senitartekoaren etxebizitzara aldatu eta bertan erroldatzen badira.

Aspektu hau egiaztatzeko, mendetasunaren gaineko egiaztagiria eta bizikidetzaren egiaztagiria (udalerritik kanpo erroldatuta dauden kasuetan) aurkeztu beharko dute

o) Etxebizitzak, baldin eta titularrak Bizkaitik kanpo dagoen beste udalerrira batera lekualdatu badira titularraren, ezkontidearen edo izatezko bikotekidearen lan-arrazoiengatik. Egoera hori egiaztatu beharko da jabeak gaur egungo etxebizitzan duen errolda egiaztagiria aurkeztuz eta etxebizitzaren jabeak, ezkontideak edo izatezko bikotekideak zerbitzuak ematen dituen enpresaren egiaztagiriaren bidez”

IX. SORTZAPENA ETA ZERGALDIA

12. artikulua

1. Zerga zergaldiko lehen egunean sortuko da.
2. Zergaldia urte naturala izango da.
3. Higiezinaren Foru Katastroari deklaratu edo komunikatu behar zaizkion egitate, egintza edo negozioak katastroan ondorioak sortzen dituzten unearen osteko zergaren sortzapena gertatzen den unean izango dira eraginkorrak, baina eraginkorrak izateko ez dago zertan egin haiei dagozkien administrazio-egintzen jakinarazpena.

Katastro-balioak berrikusteko edo aldatzeko prozeduren ondorioz emandako egintzak Bizkaiko Lurralde Historikoko Higiezinaren Foru Katastroari buruzko Foru Araua zehazten den baldintza beretan izango dira eraginkorrak.

AZKEN XEDAPENA

1. Ordenantza honek 2017ko urtarrilaren batetik aurrera izango ditu ondorioak, eta aldatzea edo indarririk gabe uztea erabaki arte egongo da indarrean.