



Urretxuko udala



HIRI LURREN BALIOA GEHITZEAREN GAINEKO ZERGA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA FISKALA

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua

Udal honek, Lurralde Historikoko Herri Ogasunak arautu dituen Foru Arauan eta zerga horri buruzko Foru Arauan aurreikusitakoarekin bat, Hiri Lurren Balioa Gehitzearen gaineko Zerga ezartzen eta eskatzen du ordenantza honekin. Ehunekoen taula eta aplikatzaileak daitezkeen tarifak jasotzen dituen eranskina ere ordenantza honen atalak dira.

2. artikulua

Ordenantza hau udalbarruti osoan aplikatuko da.

II. ZERGAPEKO EGITATEA

3. artikulua

Hiri lurren balioak zergaldian izan duen gorakada da zergapeko egitate, bai hiri lurren jabetza edozein tituluren bidez eskualdatu denean bai hiri lurren jabaria mugatzen duen edozein gozamen-eskubide eratu edo eskualdatu denean.

III. ERAGIN-EREMUTIK KANPO

4. artikulua

a) Ez dago zerga honen pean Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako landa-lurtzat jotzen diren lurren balio gehitzea. Beraz, zerga honen eraginpean egongo da Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako hiri lurtzat jotzen diren lurren balio gehitzea, kontuan hartu gabe Katastroan edo Zergaren Erroldan halakotzat hartuta dauden edo ez.

b) Zerga honen eragin-eremutik kanpo geratuko da, era berean, Sozietateen gaineko Zergari buruzko uztailaren 4ko 7/1996 Foru Arauak VIII. tituluaren X. kapituluaren araberekin berezia aplikagarria zaien eragiketetatik eratorritako eskualdaketak direla-eta hiri lurrik izan duten balio gehitzea, salbu aipatu Foru Arauak 101. Artikuluaren araberekin egiten diren lurren eskualdaketak, jarduera adar batean sartuta ez daudenean.

Aipatutako lurra geroago eskualdatzen direnean, aipatu VIII. tituluaren X. kapituluaren araberekin eragiketetatik eratorritako eskualdaketak ez du etenaraziko balio gehikuntza



Urretxuko udala



gertatu den urteen kopurua.

c) Ezkontideek ezkontza-sozietateari ondasunak eta eskubideak ekartzen dizkiotenean ez dago zerga ordaindu beharrik, ezta hark ordainketa gisa esleipenak jasotzen dituenean eta ezkontideek ondasun komunak ordainketa gisa elkarri eskualdatzen dizkiotenean ere.

Halaber, ezkontza deuseztu edo senar-emazteak banandu edo dibortziaz gero, horren gainean emandako epaia betearazteko ezkontide batek besteari ondasun higiezinak eskualdatzen badizkio edo ezkontideek euren seme-alabei eskualdatzen badizkie, eragiketa ez dago zergaren kargapean, ezkontzaren araubide ekonomikoa edozein izanda ere.

IV. SALBUESPENAK ETA HOBARIAK

5. artikulua

1. Balio gehikuntzak zerga honetatik salbuetsiko dira egintza hauen ondorio direnean

a) Zortasun-eskubideak eratzea eta eskualdatzea.

b) Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauaren 4-2.e) artikuluan zehazten den salbuespena aplikagarri zaien ondasunak eskualdatzea, baldin eta jabeek edo eskubide errealeko titularrek frogatzen badute ondasun higiezinak kontserbatzeko, hobetzeko edo zaharberritzeko obrak egin dituztela euren kargura.

2. Era berean, balio-gehikuntzak zerga honetatik aske geratuko dira zerga ordaindu behar dutenak ondoko pertsona edo erakundeak direnean:

a) Estatua, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoa, Gipuzkoako Foru Aldundia eta lurralde administrazio publikoetako organismo autonomoak eta zuzenbide publikoko antzeko erakundeak.

b) Zerga aplikatu den udalerria, bertako udal erakunde guztiak eta udala kide duten erakunde guztiak, nahiz lurralde administrazio publikoetako organismo autonomoak eta zuzenbide publikoko antzeko erakundeak.

c) Ongintzako edo ongintza-irakaskuntzako erakundeak.

d) Gizarte Segurantzaren eta indarrean dagoen legeriaren arabera eraturako aurreikuspen sozialeko mutualitateen kudeaketa-erakundeak.

e) Emakida administratibo itzulgarrien titularrak, emakidei atxikitako lurrei dagokienez.

f) Gurutze Gorria eta harekin pareka daitezkeen beste zenbait erakunde, arau bidez zehaztuko direnak.

g) Nazioarteko itun edo hitzarmenetan zerga honen salbuespena aintzatetsi zaien pertsonak edo Entitateak.



V. SUBJEKTU PASIBOAK

6. artikulua

Honakoak dira zerga honen subjektu pasiboak:

a) Irabazi asmoekin lurrak eskualdatzen direnean edo jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealak eratu edo eskualdatzen direnean: lurrak eskuratzen dituen pertsona fisikoa edo juridikoa nahiz Zergei buruzko Foru Arau Orokorrak 35. artikuluan aipatzen duen erakundea edo, bestela, eskubide errealak zeini eratzen edo eskualdatzen zaion, pertsona huraxe.

b) Lurrak eskualdatzen direnean edo jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealak eratzen edo eskualdatzean direnean, baldin eta ordain truke egiten bada: lurrak eskualdatzen dituen pertsona fisikoa edo juridikoa nahiz Zergei buruzko Foru Arau Orokorrak 35. artikuluan aipatzen duen erakundea edo, bestela, eskubide errealak eratzen edo eskualdatzen duena.

Aurreko idatz-zatiko b) letran aipaturako kasuetan, zergadunaren ordezkari subjektu pasibotzat hartuko da lurrak eskuratzen dituen edo, bestela, eskubide errealak eratzen edo eskualdatzen zaion huraxe, pertsona fisikoa edo juridikoa izan nahiz Zergen Foru Arau Orokorrak 35. artikuluan aipaturako erakundea izan, beti ere zergaduna Espainian egoiliarra ez den pertsona fisikoa edo entitate bat bada, ordezkaria izendatzeko obligaziorik ez badu, edo obligazio hori edukita, ordezkariak solidarioki erantzuten ez badu ordezkatuaren zerga zorra ordaintzeko obligazioari dagokionez.

3. Lurrak ohiko etxebizitzaren hipoteka betearazteagatik eskualdatzen direnean, haiek eskuratzen dituen pertsona fisiko edo juridikoa, edo Zergen Foru Arau Orokorreko 35.3 artikuluan aipatzen den entitatea hartuko da zergadunaren ordezkari subjektu pasibotzat.

Aurreko paragrafoan aurreikusitako kasuetan, ordezkariak ezingo dio zergadunari exijitu ordaindutako obligazio tributarioaren zenbatekoa.

Apartatu honetan aurreikusitako ondorioetarako, ohiko etxebizitzat hartuko da abenduaren 29ko 10/2006 Foru Arauak, Gipuzkoako Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarenak, 90.8 artikuluan halakotzat definitutakoa.

4. martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege-Dekretuak, baliabiderik gabeko zordun hipotekarioak babesteko presako neurri buruzkoak, 2. artikuluan ezarritakoan sartzen diren zordunek euren etxebizitza zorren ordainez emateagatik egindako eskualdaketetan, ondasun higiezinak eskuratzen duen entitatea izango da zergadunaren ordezkari subjektu pasiboa, eta ordezkariak ezin izango dio zergadunari exijitu ordaindutako zerga obligazioen zenbatekoa.

VI. ZERGA-OINARRIA

7. artikulua

1. Zerga honen oinarria hiri lurren balioaren benetako gehikuntza da, sortzapenarekin batera azaltzen dena, eta gehienez hogei urtean metatutakoa.
2. Benetako gehikuntza zenbatekoa den zehazteko, eranskinean jasota dagoen eskalaren araberrako ehunekoa aplikatuko zaio lurrak sortzapen-unean duen balioari.
3. Artikulu honen bigarren zenbakian aipatutako ehunekoa zehazteko hurrengo arauak erabiliko dira:

Lehena. Zergapetutako eragiketa bakoitzaren balioaren gehikuntza zehazterakoan, artikulu honen 2. atalean ezarritako urteko ehunekoa aplikatuko da, gehikuntza hori agerian jarri den urte-kopurua hartzen duen epe osorako.

Bigarrena. Sortzapenaren unean lurrak duen balioari aplikatu behar zaion ehunekoa zein den zehazteko, kasu jakin bakoitzari aplika dakioken urteko ehunekoaren eta gehikuntza hori agerian jarri den urte-kopuruaren arteko biderketa egingo da.

Hirugarrena. Lehen arauari jarraiki eragiketa jakin bakoitzari aplika dakioken urteko ehunekoa zehaztu ahal izateko, eta bigarren arauari jarraiki urteko ehuneko hori zenbat urtez biderkatu behar den finkatzeko aintzat hartuko dira, bakar-bakarrik, gehikuntza hori agerian jarri den epeko urte osoak. Horrenbestez, ez dira kontuan hartuko epe horretan izandako urte-zatiak.

8. Artikulua

Lurrak eskualdatzen direnean, sortzapen unean duten balioa, une horretan Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako finkatutakoa izango da.

Nolanahi ere, balio hori ponentzia onartu ondoren onartutako antolamenduko aldaketak jasotzen ez dituen balio-ponentzia baten ondorioz kalkulatu denean, zerga hori behin-behingo likidatu ahal izango da. Halakoetan, behin betiko likidazioan lursailen balioa aplikatuko da. Balio hori dagozkion balorazio-prozedurei jarraiki kalkulatu da, zerga sortu den eguna erreferentziazat hartuta.

Lursaila, hiri lurra izanik ere, zerga sortzeko garaian katastroko balioa zehaztu gabe badu, katastroko balio hori zehaztean egin ahal izango du likidazioa Udalak, eta, balio hori kalkulatzeko, zerga sortzen den una hartuko da oinarritzat.

9. Artikulua



Urretxuko udala



1. Jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealak eratu eta eskualdatzen direnean, eranskinean jasotzen diren urteko ehunekoak 7. Artikuluan definitutako balioaren zatiari aplikatuko zaizkio, betiere Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren ondorioetarako eskubide horiek kalkulatzeko finkatutako arauak aplikatuz ateratzen den ehunekoaren arabera.

2. Eraikin edo lur baten gainean solairu bat edo gehiago eraikitze eskubidea, edo lur azpian, azalera eskubide errealik sortu gabe eraikitze eskubidea eratu eta eskualdatzen denean, eranskinean jasotzen diren urteko ehunekoak 7. artikuluan definitutako balioaren zatiari aplikatuko zaizkio eskualdaketa-eskrituran finkaturiko proportzionaltasun moduluaren arabera, edo bestela, lur gainean edo lur azpian eraikiko diren solairuen azalera edo bolumena eta haiek behin eraikiz gero eraikitako azalera edo bolumen osoaren arteko proportzioaren arabera.

3. Nahitaezko desjabetzeetan, eranskinean jasotzen diren urteko ehunekoak lurraren balioari berez dagokion balio justuaren zatiari aplikatuko zaizkio.

VII. ZERGA KUOTA

10. artikulua.

Zerga oinarriari eranskinean adierazten den karga-tasa aplikatuz lortuko da zerga honen kuota.

VIII. ZERGAREN SORTZAPENA

11. artikulua

1. Zerga sortzen da:

a) Eskualdaketa egunean, ordain truke edo doan, bizidunen artean edo heriotzogatik, lurraren jabetza eskualdatzen denean.

b) Eraketa edo eskualdaketa egunean, jabaria mugatzen duen gozamen-eskubide errealen bat eratzen edo eskualdatzen denean.

Gorago xedatutakoaren ondorioetarako, eskualdaketa eguntzat ondokoa hartuko da:

a) Bizidunen arteko egintza edo kontratuetan, agiri publikoa eman den eguna, eta dokumentu pribatuak direnean, horiek erregistro publiko batean sartu edo inskribatu diren eguna edota duen lanbidea dela-eta funtzionario publiko bati eman zaionekoa.

b) Heriotzogatik egindako eskualdaketatik, kausatzailea hil zen eguna.

2. Epaile-ebazpen edo administrazio-ebazpen irmo bidez, lurren eskualdaketa edo lur



Urdaxko udala



horien gaineko gozamen-eskubide errealaren eraketa edo eskualdaketa sortarazi duen egintza edo kontratua deuseztatu, desegin edo amaitu dela deklaratzeko edo aitortzeko bada, subjektu pasiboak eskubidea izango du aurretik ordaindutako zerga itzul diezaioten, baldin eta egintza edo kontratu horrek irabazirik ekarri ez badio eta itzulketa ebazpen irmoa eman zenetik lau urteko epean erreklamatzeko bada. Irabaziak izan direla ulertuko da interesatuek Kode Zibilaren 1295. artikuluan jasotakoaren arabera elkarri egin beharreko itzulketak gauzatu behar dituztela justifikatzeko ez denean. Nahiz eta egintzak edo kontratuak irabazirik ekarri ez, desegitea edo amaiera zergaren subjektu pasiboak betebeharrak ez betetzeagatik deklaratzeko bada, ez da itzulketarik egingo.

3. Kontratatuak elkarren arteko adostasunez kontratua ondorioz gabe uzten badute, ez da ordaindutako zerga itzuliko eta egintza zergapeko egintza berriz joko da. Elkarren arteko adostasuntzat hartuko dira adiskidetze-ekitaldiko bat etortzea eta demandari amore emate hutsa.

4. Egintzek edo kontratuek baldintzaren bat dutenean tarteko, Kode Zibileko preskripzioen arabera kalifikatuko dira. Etenarazlea bada, zerga ez litzateke likidatuko harik eta berau bete arte. Baldintza suntsiarazlea bada, zerga exijitu egingo litzateke; hori bai, baldintza betetzen denean aurreko ataleko arauaren arabera itzulketa egiteko aukerarekin.

IX.- KUDEAKETA

12. artikulua

Subjektu pasiboek Udalarari aurkeztu beharko diote, derrigorrez, zergari buruzko aitortpena, Udalak berak eskaintako eredu ofizialaren arabera egina. Eredu horretan jasota egongo dira zerga-zerrendaren elementuak eta kuota finkatzeko ezinbesteko eta derrigorrezko beste datu guztiak. Aitortpena aurkezten den une berean ordaindu beharko da kuota.

13. artikulua

Aitortpen hori ondoren adierazten diren epeen barruan aurkeztu beharko da, eta ateratako kuota ordaindu, zergaren sortzapena sortzen den datatik aurrera zenbatuko delarik:

- a) Bizidunen arteko egintzetan, epea hogeita hamar lanegunekoa izango da.
- b) Heriotzagatik egiten diren egintzetan, epea sei hilabetekoa izango da, eta subjektu pasiboak eskatuta urtebeteko mugaraino luzatu ahal izango da.

14. artikulua

1. Aitortpenarekin batera, ezarpena sortaraziko duten egintzak edo kontratuak jasoko dituen agiria aurkeztuko da ezinbestez, behar bezala egiaztatuta.



2. Eskatzen diren salbuespenak edo hobariak ere agiri bidez justifikatu beharko dira.

15. artikulua

Horietaz gain, zergaren likidazioa egiteko beharrezko iritzitako agiri guztiak eskatu ahal izango dizkie Udal Administrazioak pertsona interesatuei. Agiriok aurkezteko epea hogeita hamar egunekoa izango da, eta beste hamabost egunez ere luzatu ahal izango da, interesatuak eskatuz gero. Eginiko errekerimenduak epe horien barruan betetzen ez dituztenei kasuan kasuko zerga-zehapenak ezarri ahal izango zaizkie, aurkeztu gabeko agiriak aitortpena ikuskatzeko beharrezkoak direnean. Falta diren agiriak interesatuak bere onerako alegatutakoak egiaztatzeko bakar-bakarrik direnean, likidazioa, alegatu bai baina justifikatu ez diren zertzelada horiek kontuan hartu gabe egitea izango du ondorio errekerimendua ez betetzeak.

16. artikulua

12. artikuluan xedatutakoa gorabehera, ondoren aipatzen direnek ere Udal Administrazioari derrigorrez eman behar diote zergapeko egitatearen berri, subjektu pasiboentzako finkatutako epe berberak erabiliz:

a) Zerga Ordenantza honen 6. artikuluko a) hizkian jasotako kasuetan, baldin eta bizidunen arteko negozio juridikoak izan badira, emaileak edo kasuan kasuko eskubide erreala eratzen edo eskualdatzen duen pertsonak.

b) Aipatutako 6. artikuluko b) hizkian jasotako kasuetan, eskuratzailak edo kasuan kasuko eskubide erreala nori eratzen edo eskualdatzen zaion, pertsona horrek.

17. artikulua

Era berean, notarioek hiruhilabeteko bakoitzaren lehen hamabostaldian, aurreko hiruhilabetekoan beraiek baimendutako agiri guztien zerrenda edo aurkibidea igorri beharko diote Udal Administrazioari. Zerga honen zergapeko egitatea udalbarrutian bete dela agerian lagatzen duten egitateak, egintzak edo negozio juridikoak jasoko dira agiri horietan, hilburuko egintzak salbu.

Halaber, epe berberaren barruan igorri beharko dute sinadurak aintzatesteko edo legeztatzeko aurkeztu izan zaizkien egitate, egintza edo negozio juridikoei buruzko agiri pribatuen zerrenda. Artikulu honetan aurreikusitakoa, dena den, ez da izango Lurralde Historikoko Zergei buruzko Foru Arau Orokorrean lankidetzarako ezarritako betebeharrorokorraren kalteko.

18. artikulua

1. Udal Administrazioak aitortu ez diren zergapeko egitateen berri duenean, 13. Artikuluan



Urrtxuko udala



adierazitako epeen barruan, interesatuei eskatuko die aitorpena egin dezaten, zerga-arauak haustearen eta horrek ekar ditzakeen zehapenen kaltetan gabe, beti ere.

2. Aurreko paragrafoan aurreikusitako errekerimenduak eginda ere, interesatuek ez badituzte egin beharreko aitorpenak aurkezten, espediente bat abiaraziko da ofizioz, Udal Administrazioak eskura dituen datuak erabiliz, eta horien arabera likidazioa egingo du; sarrerak egiteko epeak eta jar daitezkeen helegiteak ere adieraziko ditu Administrazioak, zerga-arauak haustearen eta horrek ekar ditzakeen zehapenen kaltetan gabe, beti ere.

19. artikulua

Ordenantza honetan araututako zergaren likidazioa, bilketa eta ikuskaritza gauzatzeko, eta gerta daitezkeen zerga mailako arau-hausteak eta kasuan kasuko zehapenak zehazteko Zerga Arau Orokorrari buruzko Foru Arauan aurreikusitakoa aplikatuko da.

20. artikulua

Ordainketa bermeak:

1. Zergaren likidaziotik ondorioztatutako zerga obligazioaren ordainketaren benetako berme bezala ordainketari atxikita geratuko da eskualdatutako ondasuna, Zerga Arau Foral Orokorreko

74.1 artikuluan xedatuaren arabera, aplikaziozkoa zaionez testu legal bereko 41 artikuluan adierazia, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Dirubilketa Erregelamendua onartzen duen 27/91 Foru Dekretuko 12.artikuluarekiko.

2. Ezin izango da Jabetzaren Erregistroan inskribatu, zerga honengatik ordaindu beharra duen egintza edo kontratua daukan dokumenturik, baldin eta ez bada alde zuzenetik bere ordainketa egiaztatzen, Hipoteka Legeko 254 artikuluan xedatuaren arabera.

3. Jabetzaren Erregistroan aurkezpen idazpena eginez gero Zergaren ordainketa egiaztatu gabe, kalifikazio eta inskripzioa edo eskaturiko eragiketa esekirik geratuko da, Hipoteka Legeko 255 artikulua agintzen duen bezala.

X. XEDAPEN GEHIGARRIA

8. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, eta Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuei buruzko Zerga onartu zuen Foru Araua indarrean dagoen bitartean, honako arau hauek bete beharko dira:

1-a) Aldi baterako gozamenaren balioa ondasunen balioaren proportzioan egingo da, urtebeteko epe bakoitzeko 100eko 2koa alegia, baina 100eko 70etik gora pasa gabe, beti ere.



Urdetxuko udala



b) Biziarreko gozamenetan, balioa ondasunen balio osoaren %70ekoa dela iritziko da gozamenenak 20 urte baino gutxiago dituzenean, eta, adinean gora egin ahala 100eko 1 murriztuko da urteko, balio osoaren 100eko 10ean jarritz muga, beti ere.

c) Pertsona juridiko batentzat eraturako gozamenak 30 urtetik gorako epea bada edo mugaegunik gabea bada, baldintza suntsiarazle pean dagoen jabetza osoko eskualdaketatzat hartuko da zergei dagokienez.

2. Jabetza soilaren balioa kalkulatzeko, gozamenaren balioaren eta ondasunen balio osoaren arteko aldea hartuko da kontuan. Aldi baterako diren biziarreko gozamenen kasuan jabetza soila baloratzeko, aurreko lehen zenbakiko arauetatik baliorik txikiena ematen diona aplikatuko da.

3. Erabiltzeko eta bizitzeko eskubide errealeen balioa kalkulatzeko, aldi baterako gozamenak edo biziarreko gozamenak –kasuan kasukoak– baloratzeko erabiltzen diren arauak ondasunen zer baliori aplikatu zaizkion ikusi eta balio oso horrexen 100eko 75 hartuko da.

XI. AMAIERAKO XEDAPENA

Ordenantza hau eta bere eranskina 2015eko urtarrilaren 1etik aurrera sartuko dira indarrean, eta indarrean egongo dira, harik eta indargabetzeko edo aldatzeko erabakia hartzen den arte.

ERANSKINA

Bilkuraren data: 2014ko urriaren 30a

I. EHUNEKOEN TAULA

<u>Epea</u>	<u>Urteko ehunekoa</u>
a) 1 eta 5 urte bitartean	%3,6
b) 10 urte bitartean	%3,4
c) 15 urte bitartean	%3,1
d) 20 urte bitartean	%2,9

II. AIPATUTAKO ERABAKIAREN ARABERA INDARREAN DAGOEN TARIFA



Urretxuko udala



Karga-tasa bakarra ezartzea balio gehikuntza sortzen den aldi guztietarako, karga-tasa hori %12koa izanik.