



ORDENANTZA 5. ZK

AGURAIINGO UDALA

ARABAKO PROBINTZIA

HIRI LURREN BALIO GEHIKUNTZAREN GAINEKO ZERGA
ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA. GAINBALIOAK

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua

Udal honek Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga ezarri eta eskatuko du ordenantza honen arabera, Lurralde Historikoko Toki Ogasunak arautzen dituen Foru Arauan eta zerga hau arautzen duen foru arauan aurreikusitakoarekin bat etorriz. Ezarri beharreko tarifak eta ehunekoan taula jasotzen dituen eranskina ere ordenantzaren zati da.

2. artikulua

Ordenantza udalerrri osoan ezarriko da.

II. ZERGA GAIA

3. artikulua

Hiri lursailek zergaldian izan duten balio gehikuntza da zerga gaia, lur horien jabetza edozein tituluz eskualdatzen bada edo horien gainean jabetza mugatzen duen edozein gozatzeko eskubide erreal eratzten edo eskualdatzen bada.

III. ZERGAREN PEAN EZ DAUDENAK

4. artikulua

1.- Balio-gehikuntzak zerga honen aplikazio-eremutik kanpo geratuko dira, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako landakotzat hartzen diren lurri dagozkienean.



2.- Honako hauek ez dira zergaren pean egongo: ezkontideei ezkontza-sozietateari egindako ondasun eta eskubide ekarpenak, hauen ordainetan beraien alde egiten diren esleipenak, eta ezkontideei beren ondasun komunak ordainetan egiten zaizkien eskualdaketak. Xedapen berdina aplikatuko zaie, aurreko leerroaldean aipatzen diren kasu berberetan, Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 7ko 2/2003 Legean xedatutakoaren arabera eraturako izatezko bikoteko kideek egiten dituzten ekarpenak, esleipenak eta eskualdaketak.

Honako hauek ere ez dira zergaren pean egongo: ezkontideen arteko, Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 7ko 2/2003 Legean xedatutakoaren arabera eraturako izatezko bikoteko kideen arteko edo seme-alabentzako ondasun higiezinak, eskualdaketak, ezkontzabaliogabetzea, banaketa edo dibortzioa geratzekotan edo izatezko bikotea amaitzekotan epaiak betetzearen ondorioz eginak, edozein delarik ere ezkontza erregimen ekonomikoa edo ondare erregimen ekonomikoa, hurrenez hurren.”

3.- Balio gehikuntzak zerga honen aplikazio eremuaren barruan sartzen dira, Ondasun Higiezinak gaineko Zergaren ondorioetarako ezaugarri berezikiotzat sailkatutako ondasun higiezinak lurrei dagozkienez.

IV. SALBUESPENAK ETA HOBARIAK

5. artikulua

1. Honako egintza hauen ondorioz gertatzen diren balio gehikuntzak salbuetsita daude zerga honetatik:

a) Zortasun eskubideen sorrera edo eskualdaketa.

b) Ondasunen eskualdaketak, Ondasun Higiezinak gaineko Zergaren uztailaren 19ko 2/1989 Foru Arauak 4. artikuluan 1. paragrafoaren k) idatz zatian jasotzen duen salbuespena aplikagarri dutenean, baldin eta jabeek edo eskubide errealeko titularrek ondasun higiezin horien zaintze, hobekuntza edo birgaitzeko lanak egiten eta ordaindu dituztela egiaztatzen badute.

2.- Balio-gehikuntzak zerga honetatik salbuetsita daude, zerga hau ordaintzea honako pertsona edo erakunde hauei dagokienean:



- a) Estatuia, Euskal Autonomia Erkidegoa, Arabako Foru Aldundia, eta estatuaren erakunde autonomoak eta lurralde administrazio horietako antzeko izaerako zuzenbide publikoko erakundeak.
- b) Zerga kobratzen duen udalerria eta udal entitateak, udalerrri hori haien barruan badago, eta zuzenbide publikoko udal entitateak, Estatuaren erakunde autonomoen parekoak direnak.
- c) Ongintzakotzat edo irakaskuntza eta ongintzakotzat izendatutako erakundeak.
- d) Gizarte Segurantza, mutualitateak eta montepioak kudeatzen dituzten erakundeak, indarrean dagoen legediarekin bat etorritik eratutakoak.
- e) Administrazio kontzesioen titularrak, baldin eta kontzesio horiek eragindako lursailei berriro aplikatzea badago.
- f) Gurutze Gorriaren eta arautegian zehaztuko diren antzeko erakundeen ondasunak.
- g) Nazioarteko itunen edo hitzarmenen arabera salbuetsita dauden pertsonak edo erakundeak.
- h) Irabazteko asmorik gabeko erakundeak, uztailearen 12ko 16/2004 Foru Arauak (Irabazteko asmorik gabeko erakundeen zerga erregimenari eta mezenasgoaren zerga pizgarriari buruzkoa) ezarritako modu eta baldintzetan.

3.- Hobariak:

Subjektu pasiboek % 50eko hobaria izango dute zergaren kuotan, lurren eskualdaketetan, eta jabaria mugatzen duten gozamen eskubide errealek eraketa edo eskualdaketan, heriotzagatik kosturik gabe ondorengo ahaide eta adoptatuen alde, ezkontideen edo izatezko bikotekideen alde, Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 7ko 2/2003 Legean xedatutakoaren arabera eratutako izatezko bikoteak direnean, eta aurreko ahaide eta adopzioa egin dutenen alde eginak badira. Honelakoetan, zergaren kuota likidoa kuota osoan aipatutako % 50 hori aplikatuta aterako da.

V. SUBJEKTU PASIBOA

6. artikulua

1.- Zerga honen subjektu pasiboak honako hauek dira:



a) Lursailen eskualdaketan eta jabaria mugatzen duten gozatze eskubide errealak eratzen edo eskualdatzen direnean, irabazteko badira, lursailaren eroslea edo dena delako eskubide errealak eratzean edo eskualdatzean onura jasotzen duena, dela pertsona fisiko edo juridikoa, dela Zergei buruzko Foru Arau Orokorraren 35. artikularen 3. paragrafoak aipatzen dituenen arteko erakunde bat.

b) Lursailen eskualdaketan eta jabaria mugatzen duten gozatze eskubide errealak eratzen edo kostu bidez eskualdatzen direnean, lursailaren eskualdatzailea edo dena delako eskubide errealak sortu edo eskualdatzen duena, dela pertsona fisiko edo juridikoa, dela Zergei buruzko Foru Arau Orokorraren 35. artikularen 3. paragrafoak aipatzen dituenen arteko erakunde bat.

2.- Aurreko paragrafoaren b) idatz zatian aipatutako kasuetan, zergaduna Espainian egoitzarik ez duen pertsona fisiko bat izanez gero, lursailaren eroslea edo dena delako eskubide errealak eratzean edo eskualdatzean onura jasotzen duena joko da subjektu pasiboaren ordezkotzat, dela pertsona fisiko edo juridikoa, dela Zergei buruzko Foru Arau Orokorraren 35. artikuluko paragrafoak aipatzen dituenen arteko erakunde bat.

VI. ZERGA OINARRIA

7. artikulua

1. Lursailen balioaren gehikuntza da zerga honen oinarria. Gehikuntza hori zerga sortu zenekoa da, baita gehienez hogeituro urteko epean sortutakoa ere. Zerga oinarria zehaztearen ondorioetarako, kontuan hartu behar da lursailak sortzapenaren unean daukan balioa, artikuluko honen 2. paragrafoan xedatutakoarekin bat, eta eranskinean jasotako eskalaren ehunekoa.

2. Lursailaren balioa sortzapenaren unean honako arauetan ezarrita aterako da:

a) Lurren eskualdaketetan, lursailak sortzapen unean duten balioa une horretantxe Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarako ezarrita dagoen berbera izango da. Hala ere, babes publikoko etxebizitzaren araub) bidean dauden higiezinaren lurren balioa kalkulatzeko 0,2ko koefizientea aplikatuko zaio salmenta prezioari.

b) Jabetza mugatzen duten gozamen eskubide errealak eratzean eta eskualdatzean, artikuluko honen 3. paragrafoko urteko ehunekoak aurreko letran zehaztutako balioaren



partearen gainean aplikatuko dira. Parte hori aipatutako eskubideen balioaren adinekoa izango da eta balio horren zenbatekoa Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergarako ezarritako arauak aplikatuz zehaztuko da.

c) Eraikin edo lursail baten gainetik solairu bat edo gehiago altxatzeko, edo lur azpitik eraikitze eskubidearen sorreran eta eskualdaketan —lurrazal eskubide erreal bat izan gabe ere—, artikuluko honen 4. paragrafoko urteko ehunekoak aplikatuko dira, hain zuzen ere, aurreko a) letran zehaztutako balioaren partearen gainean, horixe baita eskualdaketaren eskrituran ezarritako proportzionaltasun moduluaren adinakoa, eta hori ezin bada, gorantz edo lur azpian eraikitze diren solairuen zabaleraren edo bolumenaren eta eraikitako zabalera osoaren edo bolumenaren arteko ehunekoak zehaztu ondoren aterako dena, solairuak eraiki ondoren.

d) Nahitaezko desjabetzetan, lurzoruaren balioespenaren zatiari ezarriko zaizkio artikuluko honen 3. paragrafoko urteko ehunekoak, 2. paragrafo horren a) idatz zatian zehaztutako balioa txikiagoa izan ezean. Kasu horretan, balio hori hartuko da ontzat eta ez balioespenaren zatia.

3. Sortzapenaren uneko lursailaren balioari (aurreko 2. paragrafoan xedatutakoak eraginda) eranskineko eskalan agertzen den urteen arabera ehunekoak aplikatuko zaio.

3. paragrafoan aipatutako ehunekoak zehazteko, arau hauek bete behar dira:

1.- Kargatutako eragiketa bakoitzaren balioaren gehikuntza, gehikuntza hori gertatu den urteetarako udalak ezartzen duen urteko ehunekoaren arabera izango da.

2.- Sortzapen unean lursailaren balioaren gainean aplikatu beharreko ehunekoak hauxe da: kasu bakoitzean aplikatu beharreko urteko ehunekoak bider balioaren gehikuntza gertatu den urte kopurua.

3.- Eragiketa bakoitzari aplikatu beharreko urteko ehunekoak lehenengo araua betez zehazteko, eta bigarren araua betez urteko ehuneko hori zenbat bider biderkatu behar den zehazteko, balioaren gehikuntza azaldu behar den aldiko urte osoak hartuko dira kontuan, eta ez urte zatiak.



VII. ZERGA KUOTA

8. artikulua

Zerga-oinarriari Eranskinean zehaztutako karga tasa aplikatuz lortuko da zerga honi dagokion kuota.

VIII. ZERGAREN SORTZAPENA

9. artikulua

1.- Zerga honako egoera hauetan sortuko da:

- a) Lursailaren jabetza gizaki bizidunen artean edo norbaiten heriotzak eraginda eskualdatzen denean, bai dohainik, bai kostu bidez, eskualdaketa gertatzen den unean.
- b) Jabaria mugatzen duen gozatze-eskubide errealean bat eratzen edo eskualdatzen denean, eratzea eta eskualdaketa gertatzen den garaian.

Aurrekoa argitzeko, honako hauek hartuko dira eskualdaketa eguntzat:

- a) Gizaki bizidunen arteko egintza edo kontratuen kasuan, agiri publikoa ematen denekoa; agiri pribatuen kasuan, horiek errolda publiko batean sartzen edo inskribatzen direnekoa edo funtzionario publiko bati bere lanbidea dela-eta ematen zaionekoa.
- b) Heriotzak eragindakako eskualdaketatik, eragilea hil den eguna.

2.- Lursaila eskualdatzea edo gozatze eskubide erreala eratzea edo eskualdatzea ahalbidetu duen egintza edo kontratua auzitegiek edo administrazioek xedapen irmoz baliogabetu, deuseztatu edo bukarazten badute, subjektu pasiboak ordaindutako zergaren zenbatekoa berreskuratu ahal izango du, baldin eta egintza edo kontratu horrek irabazirik ekartzen ez badio eta xedapen irmoa eman zenetik bost urteko epean egiten



badu diru hori itzultzeko eskaera. Interesatuek Kode Zibilaren 1.295 artikuluan aipatutako itzulketak elkarri egin behar dizkiotela justifikatu ezean, irabazteko asmorik badagoela uste izango da. Egintzak edo kontratuak irabazirik ekartzen ez badu ere, deuseztapena edo amaiera zergaren subjektu pasiboak bete beharrekoak bete ez dituelako deklaritzen bada, ez da ezertxo ere itzuliko.

3.- Kontratuaren bi parteek hala hitzarturik kontratua bertan behera geratzen bada, ordaindutako zerga ez da itzuliko, eta zergapeko egintza berritatz joko da. Hitzarmen horren adierazlea bi parteen adiskidetze-ekitaldia izango da, eta demanda onartze hutsa.

4.- Tartean baldintzaren bat dagoen egintza edo kontratuetan, Kode Zibilean jasotako aginduen arabera egingo da kalifikazioa. Baldintza hori etenarazlea bada, zerga ez da ordainduko baldintza betetzen ez den bitartean. Baldintza suntsiarazlea bada, zerga eskatu egingo da, noski, baina salbuespen honekin: baldintza betetzen denean, dirua itzuli egingo dela, aurreko puntuko arauak dioenari jarraiki. Testamentua egiteko ahalmena pertsona jakin bati utziz atzeratzen diren jaraunspenetan, ahalmena guztiz erabilitakoan edo ahalmena iraungitzeko gainerako kausaren bat agitzean sortuko da zerga.

5.- Testamentua egiteko ahalmenean zerga honen menpe dauden jaraunspen ondasunak usufuktuan emateko eskubidea norbaiti ematen bazaio, usufuktu horren likidazio bikoitza egingo da, ahalmen horretaz baliatzen ez den bitartean: behin-behineko likidazio bat, batetik, ondorengotza zabaltzean ordainduko dena, biziarteko usufuktuaren araei jarraituz, eta behin betiko likidazio bat, bestetik, testamentua egiteko ahalmenaz baliatzean, aldi baterako usufuktuaren araei jarraituz, kausatzailea hil zenez geroztik pasatutako denborarengatik. Behin-behineko likidazioan ordaindutakoa konturako sarreratzat joko da, eta bien arteko aldea usufuktuarioari itzuliko zaio, haren aldekoa gertatzen bada. Aldi baterako usufuktuarengatik egiten den behin betiko likidazio hori jaraunspenarekin batera egingo da, jaraunspen horiek testamentu ahalmenarengatik edo hura amaitzeagatik baldin badira jaraunspenak.

IX. KUDEAKETA

10. artikulua

Subjektu pasiboek zerga aitortzea aurkeztu beharko diote udal administrazioari, udalak berak emandako eredu ofizialari jarraituz; eredu ofizial horretan zerga harremanaren elementuak eta likidazioa egiteko beharrezko eta ezinbesteko diren gainerako datu guztiak egon beharko dute. Aitortzea aurkezteko egintza berean kuotaren ordainketa egin beharko da.

11. artikulua

Aitortzea aurkezteko eta ondorio duen kuota ordaintzeko epe hauek hartu beharko dira kontuan, zerga sortzen den egunetik kontatzen hasita:



a) Gizaki bizidunen arteko egintzak direnean, epea 30 egun baliodunekoa izango da.

b) Heriotzak eragindako egintzak direnean, epea sei hilekoa izango da, urtebetera ere luza daitekeena, subjektu pasiboak hala eskatzen badu.

12. artikulua.

1.- Aitorpenarekin batera, ezarpena eragin duten egintzak edo kontratuak zehazki azaltzen dituen agiri konpultsatu bat aurkeztu behar da.

2.- Eskatutako salbuespenak edo hobariak egoki justifikatu beharko dira agiri bidez.

13. artikulua

Zerga likidatzeko beharrezkotzat jotzen dituen bestelako agiriak hogeita hamar eguneko epean aurkezteko eskatu ahal izango die Udal Administrazioak interesdunei; interesdunak eskatuz gero, beste hamabost egunez luzatu daiteke epea. Egindako eskaerei epe horien barruan erantzuten ez dietenek, dagozkien zergen alorreko arauhauste eta zehapenak izango dituzte, aipatutako agiriak aitorpena egiaztatze beharrezkoak diren neurrian. Agiri horiek interesatuak bere onurarako besterik alegatu ez dituen inguruabarrak frogatzeko tresnak badira eta errekerimendua betetzen ez bada, alegatu baina justifikatu ez diren zirkunstantziak kontuan hartu gabe egingo da likidazioa.

14. artikulua

10. artikuluan xedatutakoa alde batera utzita, honakoek ere subjektu pasiboentzat jarritako epe beretan emango diote egintza zergagarriaren berri udal administrazioari:

a) Ordenantza fiskal honetako 6.1 artikulua a) letran jasotako egoeretan, bizen arteko negozio juridikoen kasuan, eskubide erreala osatu edo eskualdatzen duen emaile edo pertsona.

b) Aipatutako 6.1 artikulua b) letran jasotako egoeretan, eskuratzailerak edo eskubide erreala eratu edo eskualdatzen zaion pertsona.

15. artikulua

Era berean, hiruhileko naturalaren lehenengo hamabostaldian, notarioek aurreko hiruhileko naturalean baimendu dituzten agiri guztien zerrenda edo aurkibidea bidali beharko diote udal administrazioari. Zerrenda horretan, udalerrian zerga gaia gauzatu dela adierazten duten ekitaldi, egintza eta negozio juridikoak jasoko dira, azken borondateari loturikoak izan ezik. Halaber, ekitaldi, egintza eta negozio juridiko horiek



jasotzen dituzten agiri pribatuen zerrenda bidali beharko dute epe berberaren barruan, sinadurak ezagutzeko edo legezatzeko aurkeztu bazaizkio. Artikulu honetan xedatutakoa ez da eragozpen Arabako Lurralde Historikoko Zergen Foru Arau Orokorrak ezarritako lankidetzaren betebeharrak orokorra betetzeko.

Udalari notarioek igortzen dioten zerrenda edo aurkibidean eskualdatuko diren ondasun higiezinaren katastroko erreferentzia jasoko da.

Notarioek berariaz ohartaraziko diete agertzen direnei, notarioek eurek baimendutako agirien bitartez, zein den zergaren aitorpena aurkezteko duten epea, eta zer erantzukizun izango duten aitorpena aurkezten ez badute.

16. artikulua

1.- Baldin eta udal administrazioak badaki zerga gaiak gauzatu direla eta horiek ez badira deklaratu, interesduneri aitorpen hori egiteko eskatuko die, 13. artikuluan ezarritako epeen barruan; gainera, zerga alorreko arau hausterik balego eta bidezkoa balitz, dagozkion zehapenak ezarriko lirarteke.

2.- Udal administrazioak aipatutako errekerimenduak eginez gero ere, interesdunek dagokien aitorpena aurkezten ez badute, ofiziozko espediente bideratuko da, eskueran dituzten datuez baliatuz, eta dagokien likidazioa egingo da, ordaintzeko epeak eta bidezko errekurtsioak adierazita, hala badagokio; gainera, zerga alorreko arau hausterik balego eta bidezkoa balitz, dagozkion zehapenak ezarriko lirarteke.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Ondarezko Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga onartzen duen Foru Arauak ezarritakoa kontuan hartuz eta 7 artikularen 2.b) idatz zatian adierazitakoaren ondorioetarako, honako hauek bete beharko dira:

1. Aldi baterako usufuktuaren balioa, ondasunen balio osoaren proportzionaltzat joko da, urtebete bakoitzeko % 2ren proportzioan, % 70etik gora jo gabe. Aldi baterako usufuktuaren balioa konputatzeko ez da kontuan hartuko urterik beherako denbora zatiak, nahiz eta urterik beherako denboragatik gozatzen den usufuktua ondasunen balioaren % 2an konputatuko den.

2. Bizitza osorako usufuktuaren balioa ondasunen balio osoaren %70a izango da, usufuktuaren 20 urte baino gutxiago baditu. Zenbat eta zaharragoa izan, orduan eta txikiagoa izango da balioa, hain zuzen ere, % 1 gutxiago urte bakoitzeko eta, gehienez, balio osoaren % 10era iritsiko da.



3. Beste pertsona juridiko baten alde ezarritako usufuktuak 30 urtetik gora edo denbora-epe mugagabe batez irauten badu, baldintza baliogabetzaileari lotutako jabetza osatu baten eskualdaketatzat joko da zergen aldetik.

4. Jabetza soilaren eskubidearen balioa usufuktuaren balioaren eta ondasunen balio osoaren artean kenketa eginez kalkulatu da. Aldi baterakoak diren bizitza osorako usufuktuetan jabetza soila aurreko arauetatik balio gutxien ematen diona aplikatuz kalkulatu da.

5. Erabiltzeko eta bertan bizitzeko eskubide errealeen balioa, eskubide horiek jasotako ondasunen balioaren % 75ari, kasuan kasu, aldi baterako edo bizitza osorako usufuktuaren balorazioaren gaineko arauak aplikatuz lortuko da.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Toki Erregimenaren arloan indarrean dauden lege xedapenen Testu Bateratuak – apirilaren 18ko 781/1986 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen– 350.1. artikulua b) modalitatean ezarritako zergaldia, edozein kasutan, 1989ko abenduaren 31n bukatu da, hamar urteak bete ez badira ere. Ondorioz, egun horretan sortu da modalitate honi dagokion sortzapena; une horretan egingo da dagokion likidazioa, gauden hamarkadan igaro diren urte-kopuruarengatik. Aipatuako modalitatean, entitate batek kontura egindako ordainketa guztiak ordenantza honen 11. artikulua arabera sortutako azken likidazioan deskontatu dira.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau eta beraren eranskina behin betiko onartu ziren eranskinean agertzen den egunean eta 2009ko urtarrilaren 1ean sartu da indarrean eta hala jarraituko du aldatu edo indargabetu arte.

HIRI LURREN BALIO GEHIKUNTZAREN GAINEN ZERGA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

Eranskina

EHUNEKOEN TAULA

ALDIA

URTEKO EHUNEKOA

Urte 1etik 5era% 2,4



10 urte edo gutxiago.....	% 2,1
15 urte edo gutxiago	% 2,0
20 urte edo gutxiago	% 2,0

TARIFA

KARGA TASA: % 6

Hiri izaerako Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga arautzen duen Zerga Ordenantza 2008ko azaroaren 12an onartu zen behin betiko; eranskin honetan jasotako ehunekoaren taula eta tarifa ere ordenantzaren zati dira.

O.E
ALKATEA

IDAZKARIA