

**HIRILUR IZAERAKO LURSAILEN BALIOAREN GEHIKUNTZAREN  
GAINEN ZERGAREN ORDENANTZA FISKAL ARAUTZAILEA**

**INDARREAN 2008KO URTARRILAREN 1ETIK**

**(2007KO AZAROAREN 14KO UDALBATZARREAN ONARTUA)**

**(G.A.O. 253 ZKIA-2007.12.31)**

## **HIRILUR IZAERAKO LURSAILEN BALIOAREN GEHIKUNTZAREN GAINEKO ZERGAREN ORDENANTZA FISKAL ARAUTZAILEA**

### **I. XEDAPEN OROKORRAK**

#### **1. Artikulua.**

Udal honek, Toki Ogasunak erregulatzen dituen Lurralde Historikoko Foru Arauen eta tributuari dagokion Foru Arauan aurrikusitakoaren arabera Hirilurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga ezarri eta exigitzen du, Ordenantza honi jarraiki, portzentaia laukia eta tarifa aplikagarriak dituen Eranskina parte delarik.

#### **2. Artikulua.**

Ordenantza udal barruti osoan aplikatzen da.

### **II. EGITATE EZARGARRIA**

#### **3. Artikulua.**

1. Zergaren egitate ezargaria da ezarraldian zehar hirilurrek izan duten balio gehikuntza, lur horien jabetza edozein tituluren bidez eskualdatzen denean edo horien gainean jabaria mugatzen duen edozein ondasun eskubide eratu edo eskualdatzen denean.

2. Eragin hauetara, hurrengoak izango dute hirilurren kontsiderazioa:

- Hiri-lurzorua, urbanizagai den guztia, egitaraupeko urbanizagarria edo egitaraurik gabeko urbanizagarria Hirigintza Iharduketarako Egitaraua onetsiko den unetik; zoladuradun bideak edo espaloien xingolaketa izan eta gainera estolderia, ur-hornidura, energia elektrikoa eta argiteria publikoaren hornidura, eta hirilur izaerako eraikuntzek okupaturik dauden sailak.

- Nekazal Legerian xedatutakoaren aurka zatikatzen diren lurrak era honetakotzat hartuko dira, beti ere zatiketa horrek nekazal erabilera hutsalden duenean, horrengatik beraien nekazal izaeraren aldakuntzarik eragin gabe, honako zerga honetarako ez bada.

### **III. MENPEKOTASUN EZA**

#### **4. Artikulua.**

1.- Nekazal izaerako lurrek izan dezaketen balio gehikuntza ez da zerga honen menpe egongo.

2.- Zerga honen eraginetarako hurrengoak izango dute nekazal izaerako ondasun higiezinaren kontsiderazioa:

- Aurreko artikuluko 2. zenbakian xedatutakoaren arabera hirilurren kontsiderazioa ez dutenek.

3.- Ondoko hauek ere ez dira zergari lotuta egongo:

a) Uztailaren 4ko 7/1996 Foru Arauak VIII. tituluaren X. kapituluaren araututako erregimen berezia aplikagarria zaien eragiketetatik eratorritako eskualdaketen ondorioz gertatu bada. Aipaturiko foru arauak 101. artikuluan jasotakoaren arabera ematen diren lurren gaineko eragiketak hortik kanpo geratzen dira, lurrak jarduera adar batean sartuta ez daudenean.

Aipaturiko lurrak geroago eskualdatzen badira, VIII. tituluaren X. Kapituluaren jasotako eragiketetatik eratorritako eskualdaketak ez du etengo balio gehikuntza sortu duen urte kopurua.

b) Ezkontideek ezkontza sozietateari ondasun eta eskubideen ekarpenak egitea, ekarpen horien ordainetan ezkontideei ondasun eta eskubideak modu egiaztatuan esleitzea, eta ezkontideei beren hartzeko komunaren ordainetan eskualdaketa egitea.

Xedapen bera aplikatuko da, aurreko paragrafoan aipatutako kasu berdinetan, Izatezko bikoteei buruzko maiatzaren 7ko 2/2003 Legeak xedatutakoaren arabera osatutako izatezko bikoteko kideek egiten dituzten ekarpen, esleipen eta eskualdaketei dagokienez.

c) Ondasun higiezinak ezkontideen artean, maiatzaren 7ko 2/2003 Legearen arabera osatutako izatezko bikoteko kideen artean edo seme-alaben alde eskualdatzen direnean, baldin eta ezkontza baliogabetu edo senar-emazteak banandu edo dibortziaztean edo izatezko bikotea amaitzean emandako sententziak betetzearen ondorio badira, hurrenez hurren ezkontzako erregimen ekonomikoa edo ondarezko erregimen ekonomikoa zeinahi dela ere

#### IV. SALBUESPENAK

##### 5. Artikulua.

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

- Zortasun eskubideak eratzea eta eskualdatzea.
- Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergarenak, 4.2 e) artikuluan aurreikusten duen salbuespena aplikagarri duten ondasunak eskualdatzea; hau da, uztailaren 3ko 7/1990 Legearen arabera, Euskal Ondare Kulturalari buruzkoa dena, monumento edo monumento talde izaera dutenak; baldin eta haien jabeek edo eskubide errealeen titularrek frogaturik uzten badute ondasun higiezin horiek artatu, hobetu edo birgaitzeko obrak euren kontura egin dituztela.

2. Era berean, balio gehikuntzak salbuetsita egongo dira, zerga ordaintzera behartuta dauden pertsona edo entitateak ondoko hauek direnean:

- a) Estatua, Euskal Autonomia Erkidegoa, Gipuzkoako Foru Aldundia eta, orobat, lurralde administrazio publiko horietako organismo autonomoak nahiz antzeko izaera duten zuzenbide publikoko entitateak.
- b) Anoetako udalerria eta udalerririk honen parte diren edo izan daitezkeen gainerako udal entitateak, eta lurralde administrazio publiko horietako organismo autonomoak nahiz antzeko izaera duten zuzenbide publikoko entitateak.
- c) Ongintzako edo ongintza-irakaskuntzako kalifikazioa duten erakundeak.
- d) Gizarte Segurantzaren entitate kudeatzaileak eta indarrean dagoen legeriaren arabera eratutako gizarte aurreikuspeneko mutualitateak.
- e) Emakida administratibo itzulgarrien titularrak, emakidei atxikitako lurrei dagokienez.
- f) Gurutze Gorria eta horrekin pareka daitezkeen beste entitateak, erregelamenduz zehaztuko direnak.
- g) Salbuespena nazioarteko itun edo hitzarmenetan aitortua duten pertsona edo entitateak.

#### V. SUJETU PASIBOAK

##### 6. Artikulua.

Hurrengoak dira zergaren sujetu pasiboak:

a)Lurren eskualdaketetan edo jabaria mugatzen duten irabazizko gozameneko ondasun-eskubideak eratu edo eskualdatzean, lurraren eskuratzaileria edo ondasun-eskubidea beronen alde eratuia izan edo eskualdaketaren jasotzaileria.

b)Lurren eskualdaketetan edo jabaria mugatzen duten kostu bidezko gozameneko ondasun-eskubideak eratu edo eskualdatzean, lurraren eskualdatzaileria edo ondasun eskubidearen eratzaileria edo eskualdatzaileria.

## VI. OINARRI EZARGARRIA

### 7. Artikulua.

- 1.- Zerga honen oinarri ezargarria, hirilurren balioak sortzapen-unean ageriko jarri eta hogeituro urtetako gehienezko epean zehar hartutako benetako gehikuntza da.
- 2.- Benetako gehikuntzaren zenbatekoa zehazteko sortzapen-unean lurraren balioaren gainean Eranskinean dagoen eskalaren portzentaia aplikatuko da.
- 3.- Artikulu honetako bigarren zenbakiak aipatzen duen portzentaia zehazteko hurrengo erregelok aplikatuko dira:

*Lehena:* Zergaren menpeko eragiketa bakoitzaren balio gehikuntza, aipatu gehikuntza agerian gertatu den urte kopurua barruan hartzen dituen aldirako artikulu honetako 2. zenbakian ezarritako urteko portzentaia arabera zehaztuko da.

*Bigarrena:* Sortzapen unean lurra duen balioaren gainean aplikatu beharreko portzentaia, kasu jakin bakoitzari aplikatu ahal zaion urteko portzentaia eta balio gehikuntza agerian jarri izan deneko urte kopuruaz biderkatuz lortutako emaitza izango da.

*Hirugarrena:* Lehen erregelaren arabera eragiketa jakin bakoitzari aplikagarri zaion urteko portzentaia zehazteko, eta bigarren erregelaren arabera aipatu urteko portzentaia zein urte kopuruz biderkatu behar den zehazteko, balio gehikuntza agerian jarri zeneko aldia osatzen duten urtebeteak bakarrik hartuko dira kontutan, ondorio horietarako aipatu aldiaren urte zatikiak ezin izango direlarik kontutan hartu.

### 8. Artikulua.

Lurren transmisioetan, berauen balio modura, 1989ko abenduaren 31ean indarrean zegoen lurren balio gehikuntzaren gaineko udal zerga iraungiaren balio indizeen taulen emaitza hartuko da kontutan.

### 9. Artikulua.

1.-Jabaria mugatzen duten ondasun eskubideak eratu eta eskualdatzean, Eranskinean bildutako urteko portzentaiei buruzko laukia, Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren ondorioetarako finkatu arauak aplikatuz kalkulaturiko eskubide horien balioa, hari doakioarak, ordezkatzan duen 7. artikuluan definituriko balioaren zatiaren gainean aplikatuko da.

2.-Eraikin edo lur baten gainean solairu bat edo gehiago eraikitzeo eskubidea, edo lurraren azpian, azalerako ondasun eskubiderik sortu gabe, eraikuntza egiteo eskubidea eratu edo eskualdatzean, Eranskineko urteko portzentaian laukia eskualdaketa eskrituran finkaturiko proportzionaltasun modulua edo, horren ezean, lurgainean edo lurraren azpian eraikitzeo solairuen azalera edo bolumena eta haiek behin eraikiz gero eraikitako guztizko azalera edo bolumenaren arteko portzentaia ezartzearen ondorioz lortutakoa, ordezkatzan duen 7. artikuluan definitu eta hari doakion balioaren zatiaren gainean aplikatuko da.

3.-Beharrezko desjabetzapenak daudenean, bildutako urteko portzentaian laukia lurraren balioari dagokion balioespenaren zatiaren gainean aplikatuko da.

## VII. TRIBUTU KUOTA

### 10. Artikulua.

Zerga honen kuota, oinarri ezargarriari Eranskinean adierazten den karga tipo aplikatzearen emaitza izango da.

## VIII. ZERGAREN SORTZAPENA

### 11. Artikulua.

1.- Data hauetan sortaraziko da zerga:

- a) Lurraren jabetza bizien artean edo heriotzaren zioz eskualdatzen denean, kostu bidez edo dohain izanik ere, eskualdaketa datan.
- b) Jabaria mugatzen duen edozein ondasun eskubide eratu edo eskualdatzen denean, eraketa edo eskualdaketa gertatzen den datan.

Aurreko zenbakiko eraginetarako hurrengo hau hartuko da eskualdaketa datatzat:

- a) Bizien arteko egintza edo kontratuaren agiri publikoa ematen denekoa eta, dokumentu pribatuak direnean, horiek errejistro publikoan inskribatzen direnekoa edo duen lanbidearen zioz funtzionari publiko batek ematen dituenekoa.
  - b) Heriotz ziozko eskualdaketatik, sortzailearen heriotza data.
- 2.- Ebazpen irmoaz lurraren eskualdaketa edo beronen gaineko gozameneko ondasun-eskubidearen eraketa edo eskualdaketa sortarazi zuen egintza edo kontratuaren baliogabetze, hutsalketa edo deuseztapena gertatu dela epaibidez edo administrazio bidez adierazi edo aintzatest dadinean, subjektu pasiboak ordaindutako zergaren itzulketa egin diezaioten eskubidea izango du, beti ere egintza edo kontratu horrek irabazpiderik eman ez badio eta itzulketa, ebazpena irmo hartu zenetik bost urtetako epearen barruan galda dezanean, irabazpiderik dagoelakotzat interesatuek Kode Zibilaren 1295. artikulua aipatu elkarrekiko itzulketak burutu behar dituztela bidezkotzen ez denean joko delarik. Egintzak edo kontratuak irabazpiderik sortarazi ez badu era, hutsalketa edo deuseztapena zergaren sujetu pasiboaren egin beharrak ez betetzearen zioz adieraziz gero, ez da ezertan ere itzulketarik egongo.
- 3.- Kontratu, alde kontratatzaileen elkarren arteko adostasunez ondorioz gabe geratzen bada, ez da ordaindutako zerga itzuliko eta tributua ordaindu beharreko egintza berritatzat hartuko da. Elkarren arteko adostasuntzat adiskidetzeko egintzako adostasuna eta demandarekiko amore egite hutsa joko dira.
- 4.- Baldintzaren bat tarteko duten egintza edo kontratuaren, beraren kalifikazioa Kode Zibileko preskripzioen arabera egingo da. Etendurazkoa balitz, zerga ez litzateke likidatuko harik eta berari bete arte. Baldintza deuseztapenezkoa balitz, zerga exigitu egingo litzateke, noski, baldintza betetzen denean aurreko ataleko erregelaren arabera itzulketa egitearen erreserban.
- 5.- Ez da berandutze interesik ezarriko baldin eta borondatezko epearen barruan subjektu pasiboak zergaren gerorapena edo zatikapena eskatu eta Udalak zerga ordainketaren gerorapena edo zatikapena eskaini badio. Aipatu abantaila lortu ahal izateko beharrezkoa izango da zergaren ordainketa sortzapenaren garai berean burutzea.

## IX. KUDEAKETA

### 12. Artikulua.

Subjektu pasiboek Udal Administrazioaren aurrean aurkeztera behartuta daude Zergagatik dagokien aitorpena, administrazioak emango duen eredu ofizialaren arabera non tributu zerrendako elementua eta kuota zehazteko beharrezko gainerako elementuak azalduko bait dira, kuotaren ordainketa aitorpena aurkezten den ekintza berean ordaindu beharko da.

### 13. Artikulua.

Hurrengo epeetan aurkeztu beharko da aitorpena eta horretatik ateratako kuota ordaindu, zergaren sortzapena sortuko den datatik aurrera zenbatuko direlarik:

- a) Bizien arteko egintzetan, epea 30 lanegunetakoa izango da.
- b) Heriotzaren ziozko egintzetan, epean sei hilabetetakoa izango da, sujetu pasiboak horrela eskaturik urtebeteko mugaraino luzatu ahal izango delarik.

### 14. Artikulua.

- 1.- Aitorpenari, nahita nahi ez, ezarpena sortaraziko duten egintza edo kontratuak bilduko dituen agiria, behar bezala askietsia, erantsiko zaio.
- 2.- Eskatzen diren salbuespen edo hobariak, halaber, agiriz ziurtatu beharko dira.

### 15. Artikulua.

Udal Administrazioak errekeritu ahal izango ditu pertsona interesatuak, Zergaren likidazioa burutzeko beharrezko erizten dituen bestelako agiriak aurkeztu ditzaten hogeitamar egunetako epean, interesatuak eskaturik beste hamabost egunez luza daitekeelarik, epe horien barruan egindako errekerimenduei erantzuten ez dietenek, dagozkien arau hauste eta tributu zehapenak izango dituzte, esandako agiriak aitorpena egiaztatu eta likidazioa ezartzeko beharrezko diren heinean. Esandako agiri horiek interesatuak bere onurarako bakarrik alegaturiko gorabeherak egiaztatzeko bitarteko hutsak balira, errekerimenduari ez erantzuteak, alegatu bai baina zuritu gabeko zertzeladak kontutan hartu gabe likidazioa egitea ekarriko du.

### 16. Artikulua.

12. artikuluan xedatutakoaz kanpo, jarraian adieraziko direnek, Udal Administrazioari jakinarazi egin beharko diote egitate ezargarriaren buruketa, subjektu pasiboek duten epe berberen barruan:

- a) Honako Ordenantza Fiskal honetarako 6. artikuluaen a) hizkian bildutako kasuetan, beti ere bizien arteko negozio juridikoaren zioz sortarazikoetan, dohaintza emaila edo ondasun eskubidearen eratzailea edo eskualdatzailea.
- b) Aipatu 6. artikuluaen b) hizkian aurrakusten diren kasuetan, eskuratzzailea edo ondasun eskubidea bere alde eratu edo eskualdatuta duen pertsona.

### 17. Artikulua.

Era berean, Notariak egutegiko hiru hilabeteko bakoitzaren lehen hamabostaldiaren barruan, egutegiko aurreko hiru hilabetekoan beraiek baimendutako agiri guztien zerrenda edo indize laburtua igorri behar izango dute nahitaez, bakoitzak bere udalari, haiek, dena den, eskuhartzzaileen izen-deiturak, nortasun agiri nazionala eta helbidea eta, agintzak bil ditzatenetan, zerga honen egitate ezargarriaren eginkizuna ageriko jar dezaten egintza

edo negozio juridikoak bilduko dituztelarik, azken borondateko egintzen salbuespenarekin. Epe berberaren barruan ere jakinaren gainean egon edo izanpeak legeztatzeko aurkeztu izan zaizkien egitate, egintza edo negozio juridikoen zerrenda igorri behar izango dute. Atal honetan aurrikusitakoa Lurralde Historikoko Foru Tributu Arau Orokorrean ezarritako lankidetzazko betebeharraren kalterik gabe.

Bestalde, ezarri daitezkeen bestelako lankidetzak moduen kalterik gabe, Notarioen Kontseilu Orokorrek zerga ikuspuntutik garrantzia izan dezakeen aurkibide informatizatu bakarra jakinaraziko die zerga administrazioei bere funtzioen egikaritzarako. Abenduaren 17ko 58/2003 Legeak, Zerga Lege Orokorra, 94.5 artikuluan xedatutakoaren arabera, Notarioen Kontseilu Orokorrek sarbide telematikozuzena emango die aurkibidera zerga administrazioei eta informazio eskaera egingo balute dagokion notariotik dokumentu publikoa eskuratuko luke bere bidalketarako

#### **18. Artikulua.**

- 1.- Udal Administrazioak aitorturik agertzen ez diren egitate ezargarrien egintzaren jakinaren gainean dagoenean, 13. artikuluan aipatzen diren epeen barruan, interesatuei errekerimendua egingo die aipatu aitorpena egin dezaten, tributu arau hausten eta, hala balitz, dagozkien zehapenen kaltetan gabe.
- 2.- Udal Administrazioak aurrikusitako errekerimenduak bideratuta eta interesatuek dagokien aitorpena aurkezten ez badute, ofiziozko espedientea izapidetuko da, berak dituen datuekin, dagokion likidazioa eginez eta, hala balegokio, dagozkion sartzen epeak eta errekurtsioen adierazpena azaldurik, tributu arau hausteen eta, hala balitz, dagozkien zehapenen kaltetan gabe.

#### **19. Artikulua.**

Ezin izango da Jabetzaren Erregistroan terrenoen eta gainerako zergapeko ekintzen dokumentua inskribatu, aldez aurretik Zerga honen ordainketa edota, kausa balitz, kuoten ordainketaren atzerapena ez bada kreditatzen.

#### **20. Artikulua.**

Ordenantza honetan erregulatzen den Zerga honen likidazio, bilketa eta ikuskaritzari dagokion orotan, era berean zerga urraketak kalifikatu eta kasu bakoitzari jarri beharreko zehapenak finkatzeko orduan, Foru Zerga Arau Orokorrean aurrikusitakoa izango da aplikagarri.

### **X. XEDAPEN GEHIGARRIA**

Aurreko 8.1 artikuluan xedatu eraginetarako eta Ondare Transmisio eta Ekintza Juridiko Dokumentatuei buruzko Zerga onartzen duen Foru Arauak indarrean dirauen bitartean, hurrengo arau hauek bete beharko dira:

- 1.-
  - a) Gozamen denboralaren balioa, ondasunen balioaren proportzioan egingo da, urtebeteko epealdiko %2a, %70 a gainditu gabe.
  - b) Bizi arteko gozamenetan, balioa ondasunen balio osoaren %70ekoa dela iritziko da gozamenariak 20 urte baino gutxiagoko dituenean, eta hori gutxituz joango da, gehiagoko urte bakoitzeko %1aren proportzioan, balio osoaren %10eko mugarekin.
  - c) Pertsona juridiko baten alde egindako gozamina, 30 urtetik gorako eperako edo denbora mugatu gabe egongo balitz, eragin fiskaletara, ebazpen baldintzapeko jabetza osoko transmisioztat joko da.
- 2.- Jabetza soileko eskubidearen balioa, gozamenaren balioaren eta ondasunen balio osoaren desberdintasunean konputatuko da. Aldi berean denboralak diren bizi arteko gozamenetan jabetza soila baloratzeko, aurreko bat

zenbakiko arauetatik balio gutxien ematen diona aplikatuko da.

- 3.- Erabilera eta bizitoki errealean balioa ezartzeko, gozamen deboral edo bizi artekoen, kasuen arabera, balorazioari dagozkion arauak, horiek ezarriak izan zirenak ondusunen balioaren%75ari aplikatuko zaizkio.

#### XI. XEDAPEN IRAGANKORRA

Apirilaren 18ko 1986/781 Legegintzazko Errege Dekretuak onetsitako Toki Erregimenari buruzko arloko indarreko legezko xedapenen Testu Birbatuaren 350.1 artikuluko b) modalitateari dagokion ezaraldia, dena dela 1989.eko abenduaren 31ean amaituko da, hamar urteak beteko ez balira ere, data horretan, horrenbestez, modalitate horretako sortzapena sortuko litzateke elirik, momentu horretantxe egiaztuko da aribideko hamarkadan iragan urte kopuruaz egindako likidazio egokia. Aurrean aipatutako modalitatean Entitate batek egindako aurrerakinezko ordainketa guztiak Ordenantza honen 11 artikuluen arabera sorpidetutako azken likidaziotik kenduko dira. 1.990ko urtarrilak leian. katastro balioak eguneraturik egongo ez balira, 1.989ko abenduaren 31an. egungo Hirilur Izaerako Lursailen balioaren gehikuntzaren gaineko Zergaren balio-indizeen taulak aplikagarri gertatuko dira.

#### XII. AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau bere Eranskinarekin batera, bertan adierazten den datan behin betikoz onetsirik izan zen, 2008ko urtarrilaren 1ean sartuko da indarrean eta indarrean segituko aldatzea edo derogatzea erabaki arte.

### **ERANSKINA**

Batzarraldiaren data: 2007ko azaroak 14

#### **I. PORTZENTAI LAUKIA**

EPEALDIA	URTEKO PORTZENTAIA
Urte batetik 5era bitartekoa	%3,6
10 urte artekoa	%3,4
15 urte artekoa	%3,1
20 urte artekoa	%2,9

#### **II. TARIFA**

Karga tasa:..... %5,33

Hirilurren Balio-Gehitzearen gaineko Zergaren Ordenantza Fiskal Erregulatuzailea, Eranskin honetan

bildutako portzentaia laukia eta tarifa parte direlarik, 2007ko abenduaren 31ean behin-betiko onetsi zen.

Anoeta, 2007ko abenduaren 31.

O.E Alkatea,-

Idazkari-Kontuhartzailea,-