



## ARAUGINTZAKO FORU DEKRETUA

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saila  
Zerga Araudiaren Zerbitzua  
Esp. zk.: 82/2017

### **Ondasun higiezinaren gaineko zergaren arautegia bateratzen duen araugintzako foru dekretua.**

Otsailaren 8ko 1/2017 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko sektore publikoaren gardentasunaren, herritarren parte hartzearen eta gobernu onarenak, azken xedapenetako bigarreneko 2. idatz zatian baimena ematen dio Diputatuen Kontseiluari foru arauak behar bezala erregularizatuta, argituta eta harmonizatuta biltzen dituzten testu bateratuak onartzeko, eta horietakoak ditugu uztailaren 19ko 42/1989 Foru Araua, ondasun higiezinaren gaineko zergarena, eta hura aldatzen duten xedapen guztiak.

Araugintzako foru dekretu honen xedea araudi hori bateratzea da, emandako baimenaz baliatuz.

Araudi honek proportzionaltasun printzipioa betetzen du, eta xedapen orokor horrekin bete nahi den beharrari erantzuteko ezinbestekoak diren arauak biltzen ditu. Proposatutako xederako ez dago neurririk eskubideak gutxiago murrizten dituenik edo hartzaileari betebeharrak gutxiago jartzen dizkionik.

Ekimen horrek bermatu egiten du segurtasun juridikoaren printzipioa eta koherentea da ordenamendu juridikoarekin, Estatuarekin zein Europar Batasunarekin.

Araugintzako foru dekretu hau izapidetzean gardentasun irizpideari jarraitu zaio, zeina urriaren 1eko 39/2015 Legeak, administrazio publikoen administrazio prozedura erkidearenak, 129. artikuluan arautzen baitu.

Zerga Araudiaren Zerbitzuak horri buruz emandako araugintza eraginaren txostena aztertu da.

Horren ondorioz, Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko diputatuak proposatuta eta Diputatuen Kontseiluak gaurko egunean egin duen bileran gaia aztertu ondoren, eta abenduaren 18ko 52/1992 Foru Arauak, Arabako Foru Aldundiaren antolaketa, funtzionamendu eta Araubide Juridikoari buruzkoak, 7. artikuluan Foru Aldundiari ematen dizkion ahalmenez baliatuz, hauxe

### **XEDATZEN DUT:**

Ondasun higiezinaren gaineko zergaren araudiaren testu bateratua onartzea. Testua eranskinean dago.

### **XEDAPEN GEHIGARRIAK**



### **Lehenengoa. Indargabetutako araudiaren aipamenak.**

Ordenantzetan eta beste xedapen batzuetan agertzen diren uztailearen 19ko 42/1989 Foru Arauaren aipamenak (ondasun higiezinaren gaineko zergaren foru araua) testu bateratu honetako manuek egintzat hartu behar dira.

### **Bigarrena. Araudiko beste aipamen batzuk.**

Beste foru arau batzuetan edo xedapen orokorretan zerga honen foru arauaz egiten diren aipamenak, gaur egun zein hemendik aurrera, araugintzako foru dekretu honetaz egintzat hartu behar dira.

**Hirugarrena.** Hemendik aurrera araugintzako foru dekretu honen aipamenetan foru araua aipatuko da.

### **Laugarrena. Katastro balioak berrikustea edo aldatzea.**

Katastro balioak finkatu, berrikusi edo aldian-aldian, eta ez aldi berean, aldatzen diren udal mugarteetan, udalak ondasun higiezinaren gaineko zergaren karga tasak ezarri ahal izango ditu, katastro balio berria duten ondasunak eta ez dutenak bereizita, foru arau honetako 14. artikuluan azaltzen den bezala.

750.000 hiri unitate baino gehiago izan eta katastro balioak urtero finkatu, berraztertu edo aldatzen dituzten udalerrietan, udalbatzak katastro balio berrien eraginkortasuna azken fasearen balioen jakinarazpen prozesua amaitzen den urtean hasteko erabakia har dezake. Fasez faseko berrazterketak inolaz ere ez du iraungo hiru urte baino luzeago.

Lehenengo fasea amaitzen den urteko lehenengo sei hilekoaren barruan hartuko beharko du udalbatzak erabakia, eta bertan adierazi beharko du balio berriak noiz hasiko diren ondorioak sortzen, aurreko idatz zatian ezartzen duenarekin bat etorritik.

### **XEDAPEN IRAGANKOR BAKARRA. Zerga ordenantzak moldatzeko epealdia.**

Toki erakundeek 2020ko urtarrilaren 1era arteko epealdia edukiko dute zerga ordenantzetan behar diren aldaketak egiteko araudia foru honetan ezarritakora moldatzeko.

### **XEDAPEN INDARGABETZAILE BAKARRA. Arauak indargabetzea.**

Foru arau hau indarrean jartzen denean indargabetuta geratuko dira beraren kontra dauden maila bereko edo beheragoko mailako xedapen guztiak, batez ere uztailearen 19ko 42/1989 Foru Araua, ondasun higiezinaren gaineko zergarena (salbuespena: xedapen iragankorrak).

### **AZKEN XEDAPENAK**

#### **Lehenengoa. Indarrean jartzea.**

Xedapen orokor hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

#### **Bigarrena. Gaikuntza.**



Arabako Foru Aldundiari baimena ematen zaio xedapen orokor hau garatzeko eta aplikatzeko behar diren xedapen guztiak emateko.

**Hirugarrena. Batzar Nagusietara bidaltzea.**

Araugintzako foru dekretu hau Arabako Batzar Nagusietara bidaliko da, indarreko legeriak ezartzen dituen izapideak egin ditzaten.

Vitoria-Gasteiz.

**Ramiro González Vicente**

Diputatu nagusia  
Diputado General

**José Luis Cimiano Ruiz**

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu  
Saileko foru diputatua  
Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y  
Presupuestos

**Teresa Viguri Martínez**

Ogasun zuzendaria  
Directora de Hacienda

**ERANSKINA**

**ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN ARAUTEGIAREN TESTU BATEGINA**

**I. KAPITULUA**

**Izaera eta zerga gaia**



## **1. artikulua. Izaera**

Ondasun higiezinaren gaineko zerga zuzeneko zerga erreala da, eta Arabako edozein udalerritako landa eta hiri izaerako ondasun higiezinaren balioa zergapetzen du, foru arau honetan ezartzen den bezala.

## **2. artikulua. Zerga gaia**

1. Landa, hiri eta ezaugarri bereziko ondasun higiezinaren gaineko honako eskubide hauen titular izatea da zerga gaia:

a) Administrazio kontzesio bat, ondasun higiezinaren beren gainean, edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gainean.

b) Azalera eskubide erreal bat.

c) Gozamen eskubide erreal bat.

d) Jabetza eskubidea.

2. Aurreko paragrafoan azaltzen den zerga gaietako bat, ezarritako hurrenkerari jarraituz, gertatuz gero, ondasun higiezina ez da egongo zergaren kargapean beste modalitateetan.

3. Zerga honi dagokionez, foru arau honetako 3. artikuluan azaltzen direnak izango dira landa, hiri eta ezaugarri bereziko ondasun higiezinak.

4. Ondasun higiezin bat hainbat udalerritan badago, zerga honi dagokionez, udalerririk bakoitzean hartzen duen azaleraren arabera izango da batekoa eta bestekoa.

## **3. artikulua. Ondasun higiezinak**

1. Katastrorako ez beste ezertarako, ondasun higiezina da izaera bera eta bakarra duen lurzatia, baldin eta udalerririk baten barruan dago, poligono batek mugatzen badu eta poligono horrek jabe baten edo batzuen (pro indiviso) espazio eremua mugatzen badu, bai eta, hala bada, jabea edozein dela ere, eremu horretako eraikuntzak, higiezina dela eta titularrak dituen gainerako eskubideak gorabehera.

Honako hauek ere ondasun higiezinak dira:

a) Aprobetxamendu independentea izan dezaketen eraikinen elementu pribatuak, jabetza horizontaleko araubide berezian daudenak; elkarri lotutako elementu pribatuek osatutako multzoak, baldin eta egintza bateratuan eskuratu badira, eta, arauz ezartzen diren baldintzetan, trastelekuak eta aparkalekuak, titular baten erabilera eta gozamen eksklusiboari eta iraunkorrari pro indiviso atxikiak badira. Katastro baloraziorako ez beste ezertarako, elementu komunak arauz ezartzen den bezala gehituko zaizkie ondasun higiezinari.

b) Artikulu honetako 4. paragrafoan aipatzen direnak.

c) Ondasun higiezinaren gaineko edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazio kontzesio baten espazio eremua, aurreko letretan xedatzen diren egoeretan izan ezik.



## 2. Honako hauek dira hiri ondasun higiezinak:

a) Hiri lurzorua. Honako hau jotzen da hiri lurzorutzat:

a') Hirigintzako planeamenduaren arabera hiri lurzoru edo lurzoru urbanizatu direnak, eta horien baliokideak.

b') Lurzoru urbanizagarriak eta lurralde antolamendurako eta hirigintzako tresnen arabera urbanizatuko diren edo urbaniza daitezkeen lurrak, hain zuzen ere, mugatutako esparruetan daudenak, eta mota honetako gainerako lurzoru guztiak hirigintzako tresna batek haien garapenerako arauak ezartzen dituenean.

c') Nekazaritza legeetan xedatutakoaren aurka zatikatutako lurrak, zatikapenak lurrak nekazaritzarako erabiltzea eragozten badu, eta horrek lurren landa izaeraren inolako aldaketarik ez badakar zerga honetakoak ez diren beste ondorio batzuetarako.

b) Hiri eraikuntzak, horrelakotzat honako hauek hartuta:

a') Eraikinak, direnak direla egiteko erabili den materiala, hartzen duten tokia eta lurzoru mota eta ematen zaion erabilera, eraikitzeke moduagatik guztiz eramangarriak izan arren, eta hartzen duten lurra eraikuntzaren jabearena izan ez arren. Halaber, eraikin horien parekoak diren merkataritzako eta industriako instalazioak, adibidez, dikeak, andelak eta zamatzte tokiak.

b') Urbanizazio eta hobekuntza obrak, hala nola zabalgunekak, edo estali gabeko eremuak erabiltzeko egiten diren obrak. Horrelakotzat joko dira merkatuetako esparruak, aire zabaleko biltegiak, kirol zelai eta instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzei atxikitako gunekak.

c') Ondoko idatz zatian berariaz landakotzat kalifikatuta ez dauden eraikinak.

Ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinak dauden lurzoruak ez dira hiri lurrak.

## 3. Landa lurzorua da aurreko idatz zatian xedatzen denaren arabera hiri lurzorua ez dena, ezaugarri bereziko ondasun higiezin batean ez badago.

Zerga honen ondorioetarako, batez ere honako hauek izango dira landa ondasun higiezinak:

a) Hiri lurrak ez direnak, aurreko paragrafoaren a) idatz zatian ezarritakoaren arabera.

b) Landako eraikuntzak, hau da, nekazaritzarako eraikinak edo instalazioak, landa lurretan daudenak eta ezinbestekoak direnak nekazaritza, abeltzaintza eta baso ustiapenen garapenerako.

Zerga honen ondorioetarako ez dira eraikuntzatzat hartuko nekazaritza, abeltzaintza edo baso ustiapenean erabilitako estalgune edo estalpe txikiak, horiek eraikitzeke erabilitako materialak iraupen laburrekoak eta arinak izaki, erabilera hauetarako baino balio ez badute: lurra hobeto aprobetxatzeko, laboreak babesteko, eraikinik ez dagoen eremuetan abereak aldi baterako gordetzeko, edo jarduerarekin lotutako tresnak eta lanabesak gordetzeko. Era berean, zerga honetarako ez dira eraikuntzatzat joko landa lurretan egindako obra eta hobekuntzak, lurren balioaren osagai bereiztezinak baitira.



4. Ezaugarri bereziko ondasun higiezinak berariazko erabilera duen multzoa osatzen dute (lurzorua, eraikinak, instalazioak eta urbanizazio eta hobekuntza obrak). Multzoak, berez, horiek guztiak bateratzen dituzenez, eta beti batera eutsi funtzionatzeko, eta horregatik ondasun higiezin bakartzat jotzen da katastroaren ondorioetarako.

Ezaugarri bereziko ondasun higiezinak joko dira, aurreko paragrafoaren arabera ondorengo talde hauetan sartzen direnak:

- a) Energia elektrikoa eta gasa ekoitzi eta petrolioa 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.

## II. KAPITULUA

### Salbuespenak

#### 4. artikulua. Salbuespenak

1. Ondasun hauek ez daude zergaren kargapean:

- a) Estatuarenak, Euskal Autonomia Erkidegoarenak, Arabako Foru Aldundiarenak, udal erakundeak eta toki erakundeak, baldin eta defentsari, herritarren babesari edo hezkuntzako edo presondegiak zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.
- b) Unibertsitate publikoen jabetzakoak, hezkuntza zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.
- c) Errepideak, bideak eta gainerako lurreko bideak, aprobetxamendu publikokoak eta doakoak badira.
- d) Kuadrilla, udal, ermandade eta administrazio batzarren jabetzakoak, zerbitzu edo erabilera publikoa badute xede. Aurretik xedatutakoak ez da aplikatuko ondasunak edo hauek atxikita dauden zerbitzu publikoa administrazio emakida batean badaude edo zeharkako beste modu baten bitartez kudeatzen badira, kasu honetan izan ezik: titularra irabazteko asmorik gabeko elkarteak bada eta aipatutako erakundearekin lankidetzak jarduerak egiten baditu, hain zuzen ere, haren organo eskudunak udal interesekotzat jo dituen lankidetzak jarduerak.

Halaber, salbuetsita daude komunitateak aprobetxatzen dituen mendiak eta gainerako ondasun higiezin guztiak, bai eta herri basoak ere.

- e) Hazkunde geldoko espezieez landatutako mendiak, izan titulartasun publikokoak, izan pribatukoak.

Salbuespen hau hazkunde geldoko zuhaitzei dagokie, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren espezie izendegia kontuan hartuta, horien aprobetxamendu nagusia egurra bada, eta espezie horiez landatutako basoaren zatian bakarrik, baldin eta zuhaitziaren dentsitatea espezieari berez dagokiona bada.



Aldi berean, salbuespenean sartuko ditugu, alde batetik, goiko paragrafoan agertzen ez diren mendiak, baina korporazioek, entitateek eta partikularrek, lursailtan berrohianeztatzeak egiten badituzte, hortik sortutako zuhaiztiak; eta bestetik, Baso-Administrazioak onartutako ordenamendu proiektuen edo plan teknikoen bidez birsortzen ari diren zuhaiztiak ere bai. Paragrafo honetan ezartzen den salbuespenak hamabost urte iraungo du, eskaera aurkeztu eta ondoko zergalditik aurrera.

f) Eliza Katolikoaren ondasunak, 1979ko urtarrilaren 3an gai ekonomikoei buruz estatu espainiarrak eta Vatikanok sinatutako akordioan araututakoaren arabera.

g) Legeak onartutako elkarte konfesional ez katolikoaren ondasun higiezinak, Espainiako Konstituzioaren 16. artikuluko aipatzen dituen lankidetzaz hitzarmenetan ezartzen denaren arabera.

h) Gurutze Gorriaren eta horren antzeko erakundearen ondasunak; arauz ezarriko da zein diren horiek.

i) Indarrean diren nazioarteko hitzarmenen ondorioz salbuespena aplikatzen zaien ondasun higiezinak, eta atzerriko gobernuenak, diplomaziako, kontsulatuak edota erakunde ofizialen ordezkartzarako erabiltzen dituztenak, elkarrekikotasuna egonez gero.

j) Trenbideek okupatutako lurrak eta lur horietako eraikinak, trenbideok ustiatzeko behar diren geltokiak, biltegiak edo beste edozein zerbitzu, baldin eta trenbidearen ustiapenerako ezinbestekoak badira.

Ondorioz, ez dira salbuetsiko zerga ordaindu behar izatetik ez ostalaritza, ikuskizun, merkataritza eta aisialdi establezimenduak, ez enplegatuen etxebizitzarako erabiltzen diren etxeak, ez eta zuzendaritzaren bulegoak edo industria instalazioak ere.

k) Monumentu izendapena duten ondasun higiezinak, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, euskal kultura ondarearenak, 2. artikuluko 2. idatz zatiko a) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen hau inbentariatuak zein kalifikatutako kultura ondasunei aplikatuko zaie, baldin eta uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Halaber, salbuetsita daude monumentu multzo baten osagai diren ondasun higiezinak, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, euskal kultura ondarearenak, 2. artikuluko 2. idatz zatiko b) letran xedatzen duenaren arabera. Salbuespen hori soilik aplikatuko zaie higiezin kalifikatu zein inbentariatuak, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak ezartzen dituen baldintzak betetzen badituzte eta babes bereziko araubidean badaude.

Orobat, salbuetsita daude Espainiako ondare historikoko ondasun higiezinak; hain zuzen ere, ekainaren 25eko 16/1985 Legeak, Espainiako ondare historikoenak, finkatu zuten ondare historikoko ondasun higiezinak.

l) Irakaskuntzarako erabiltzen diren ondasun higiezinak, baldin eta, osorik edo zati batean, hezkuntzako itunaren pean badaude; horretarako, itunaren menpeko irakaskuntzari eskaintzen dioten azalera hartuko da kontuan.

**2.** Era berean, titulartasun publikoko osasun zentron titulartasuneko ondasunen aldeko salbuespena arautu ahalko dute zerga ordenantzek, betiere, zentro horien helburu espezifikoak betetzeari zuzenean lotzen bazaizkie. Salbuespen horren gainerako edukiko nahiz formako alderdiak zerga ordenantzan arautuko dira.



3. Zerga bilketaren kudeaketa eraginkorragoa eta merkeagoa izan dadin, kargatik salbuetsita egongo dira 650 eurotik beherako zerga oinarria duten hiri ondasun higiezinak. Halaber, eta arrazoi beragatik, landa ondasun higiezinak ere salbuetsita egongo dira, baldin eta subjektu pasibo bakoitzak udalerrian daukan landa ondasun higiezin guztien zerga oinarria 1.220 euro baino gutxiago bada.

Hala ere, udalek aurreko paragrafoan ezartzen direnak gabe beste zerga oinarri batzuk ezarri ahal izango dituzte zerga ordenantzetan.

### III. KAPITULUA

#### Subjektu pasiboa

##### 5. artikulua. Subjektu pasiboa

1. Zerga honen subjektu pasiboak dira, zergadun gisa, pertsona fisiko eta juridikoak, otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorrak, Arabako zergenak, 35. artikuluko 3. idatz zatian aipatzen dituen entitateak, eta testamentu ahalordea edo gozamen ahaldua erabili gabe duten jaraunspenak, baldin eta zerga honen zerga egitatea eratzen duten eskubideen titularrak badira.

Ezaugarri bereziko higiezin beraren gainean kontzesiodun bat baino gehiago badago, zergadunaren ordezkoa izango da kanon handiena ordaindu behar duena.

2. Aurreko paragrafoan xedatzen dena aplikatu egin behar da, hargatik eragotzi gabe subjektu pasiboak zerga karga beste batzuei jasanarazi ahal izatea zuzenbide erkidearen arauen arabera. Udalek zergaren kuota likido osoa jasanaraziko diete subjektu pasibo izan ez arren haren herri erabilerako edo ondareko ondasunak kontraprestazio baten trukean erabiltzen dituztenei.

Halaber, zergadunaren ordezkoak gainerako kontzesiodunei jasanarazi ahal die bakoitzari ordaindu beharreko kanonaren arabera dagokion kuota zatia.

### IV. KAPITULUA

#### Zerga oinarria

##### 6. artikulua. Zerga oinarria

1. Zerga honen oinarria ondasun higiezinaren balioaren arabera izango da.

2. Zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren balioztat katastro balioa hartuko da, ondasun higiezinaren merkatu balioa erreferentziazat hartuta finkatuko dena, eta inoiz ezingo dena izan merkatu balioa baino handiagoa.

##### 7. artikulua. Hiri ondasun higiezinaren katastro balioa

1. Hiri ondasun higiezinaren katastro balioa lurzorua eta eraikinen balioak osatuko du.

2. Lurzorua balioa kalkulatzeko, bertan eragina izango duten hirigintza egoerak hartuko dira kontuan.





3. Eraikuntzen balioa kalkulatzeko, hirigintza eta eraikuntza baldintzak kontuan hartzeaz gain, haien izaera historiko-artistikoa, erabilera eta xedea, kalitatea eta antzinatasuna eta eragina izan dezaketen gainerako faktore guztiak hartuko dira kontuan.

## **8. artikulua. Landa ondasun higiezinaren katastro balioa**

1. Landa ondasunen katastro balioa luraren balioaren eta eraikuntzen balioaren batura da.

2. Landa luraren balioa kalkulatzeko haien benetako errentak edo luraren emankortasunaren arabera sor ditzakeenak eta dauden soro edo aprobetxamenduak kapitalizatuko dira, arauz ezartzen den korritu tasa aplikatuz, beren katastro ezaugarrien arabera.

Errentak kalkulatzeko, aintzat hartu ahal izango dira ikerketaz lortutako datuak, zona edo eskualde bakoitzean egonik nekazaritza ezaugarri homogeenak dituzten errentamendu edo apartzerien gainekoak.

Paragrafo honen ondorioetarako, kontuan hartuko dira, halaber, landa lurretan egindako hobekuntzak – haren balioaren zati bereiztezin direnak –, eta, hala badagokio, produkzioan sartu aurretik igarotako urteak. Basogintzarako erabiltzen diren lurak izanez gero, landaketaren adina, zuhaitzen egoera eta aprobetxamendu zikloa hartuko dira kontuan.

Nolanahi ere, kontuan hartuko da aprobetxamendua handiagoa izateko ohiko produkzio bitartekoak erabiltzea edo aplikatzea; ez, ordea, aparteko bitartekoen aplikazioa.

Hala ere, ustiategiaren izaera edo udalerraren ezaugarriak direla eta luraren benetako errentak edo errenta potentzialak zenbatekoak diren jakiterik ez badago, ondasunen katastro balioa kalkulatzeko (hobekuntza iraunkorrek eta baso berriak barne) nekazaritzako faktore teknikoak eta ekonomikoak eta lurak ukitzen dituzten gainerako inguruabarrak hartu ahal izango dira kontuan.

3. Landa eraikuntzen balioa aurreko artikuluen 3. idatz zatian jasotako arauak aplikatuz kalkulatu da, eraikuntzen izaerak hori ahalbidetzen duen neurrian.

## **9. artikulua. Katastro balioak zehaztea**

Foru arau honetako 6. artikuluko 2. idatz zatian aipatzen diren katastro balioak ondasun higiezinaren katastroetan dauden datuetan oinarrituz finkatuko dira. Kasuen arabera, katastro balio horiek berrikusi, aldatu edo eguneratu ahal izango dira foru arau honetako 11., 12., eta 14. artikuluetan, hurrenez hurren, xedatzen denaren arabera.

## **10. artikulua. Hiri eta landa ondasun higiezinaren katastroak**

Landa eta hiri ondasun higiezinaren katastroak dira landa eta hiri ondasun higiezinaren datu eta deskripzioen multzoa: azalera, kokalekua, mugak, laboreak edo aprobetxamenduak, kalitateak, balioak eta gainerako inguruabar fisiko, ekonomiko eta juridikoak. Datu horiek luraren jabetza ezagutarazten dute, eta haien alderdi eta aplikazioak definitzen dituzte.

## **11. artikulua. Katastro balioak berrikustea**



1. Katastro balioak foru arau honetako 7. eta 8. artikuluetan arautzen diren balorazio irizpideen arabera finkatuko dira.
2. Horretarako, Arabako Foru Aldundiak hiri lurzorua mugatuko du alde zuzenetatik, indarreko hirigintzako xedapenekin bat etorritik. Dena dela, lurzoruaren izaeran aldaketarik egon ez den udalerrietan ez da beharrezko izango mugaketa berri hori egitea.
3. Aurreko paragrafoan aipatzen diren lurzoruaren mugaketa lanak egin ondoren, behar izanez gero, Arabako Foru Aldundiak bidezko balio txostenak egingo ditu. Txosten horietan katastro balioak finkatzeko aplikatu behar diren irizpideak, balorazio taulak eta gainerako elementuak zehaztuko dira.
4. Hiri lurzoruaren mugaketaren eta balioespen txostenen gainean, Foru Aldundiak entzunaldia emango die udalei, hamabost eguneko epean txostena aurkez dezaten, egoki jotzen dutena azaltzeko.

Udalaren txostena ikusita, Arabako Foru Aldundiak bidezkoa deritzona ebatziko du.

5. Foru Aldundiak udal mugarte batetarako hiri lurzoruaren mugaketa onetsita, jendaurrera erakutsiko da 15 eguneko epealdiren barruan, interesdunek nahi dituzten erreklamazioak aurkez ditzaten. Jendaurrera, Udaletxeko Bulegoetan erakutsiko da eta Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean eta Lurralde Historikoan hedadura handiena duten egunkarrietan iragarriko da.
6. Foru Aldundiak onartzen dituen balio txostenak Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean eta udalaren ediktuan argitaratuko dira, emaitzako katastroko balioek ondoreak sortu behar dituzten urtearen aurre-aurreko urtearen barruan.
7. Txostenak argitaratu eta gero, txostenetatik ondorioztatzen diren katastro balioen subjektu pasibo guztiei jakinaraziko zaizkie banan-banan nahiz subjektu pasiboa edo horretarako baimena duen pertsona zehazten den bulegora joanik, balio horiek eragina izan behar duten urtearen aurreko urtea amaitu baino lehen.

Bulegora joanda egiten den jakinarazpena araudi bidez erregulatuko da, eta jakinarazpenak jasotzeko epea zehaztuko da. Epealdia ezin izango da hamar eguneko baino laburragoa, kasuari dagokion iragarpena Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunetik kontatzen hasita. Jakinarazpenak jasotzeko epealdian jakinarazpenik jasotzen ez bada, administrazio egintza jakinarazita dagoela ulertuko da ondorio guztietarako.

8. Hala finkatutako katastro balioak zortzi urtean behin berrikusi beharko dira.

## **12. artikulua. Katastro balioak aldatzea**

1. Katastro balioak Arabako Foru Aldundiak aldatuko ditu, ofizioz edo udalak eskatuta, hirigintza planeamenduak edo beste inguruabar batzuek erakusten dutenean desberdintasun nabarmenak daudela udalerrin osoan edo bertako guneren batean edo gehiagotan kokatutako ondasun higiezinaren katastro balioen eta merkatu balioen artean.
2. Aldaketa horrek, ezinbestean, balio txosten berriak lantzea eskatuko du, aurreko artikuluan ezartzen den bezala, baina hiri izaerako lurzoruaren mugaketa berria egin beharrik gabe.



3. Behin txostenak prestatuz gero, aurreko artikuluan arautzen diren izapideei eta prozedurei ekingo zaie.

## V. KAPITULUA

### **Kuota, sortzapena eta zergaldia**

#### **13. artikulua. Kuota osoa eta kuota likidoa**

1. Zerga oinarriari karga tasa aplikatuz sortzen den zenbatekoa da zerga honen kuota osoa.
2. Kuota likidoa kalkulatzeko legez ezarritako hobarien zenbatekoa kendu behar da kuota osotik.

#### **14. artikulua. Karga tasa**

1. Karga tasa ehuneko 0,3 izango da, ondasun higiezin hiriko zein landakoa izan.

Udalek hiri ondasun higiezin eta landa ondasunen gaineko zerga tasa murriztu dezakete, ehuneko 0,15 gehienez, baldin eta murrizketaren eraginez erabilera bereko ondasunen gaineko zerga bilketa txikitzen ez bada, aurreko zergaldikoarekin erkatuta.

2. Aurreko idatz zatian zehaztutakoa gorabehera, udalek hartan zehaztutako zerga tasak igo ahalko dituzte, ehuneko 1,5 hiri ondasunentzat eta ehuneko 1,1 landa ondasunentzat

3. Ezaugarri bereziko ondasun higiezonei aplikatu beharreko karga tasa gehigarria da; ehuneko 0,6 izango da. Udalek tasa berezitua ezarri ahal izango dute udalerrian dauden ondasunen talde bakoitzerako, eta tasa hori ezin da inola ere izan ehuneko 0,4 baino txikiagoa, ez eta ehuneko 1,3 baino handiagoa ere.

4. Aurreko paragrafoetan ezarritako mugen barruan, udalek hiri ondasun higiezinatarako, bizitegiatarakoak izan ezik, zenbait tasa ezarri ahal izango dituzte, eraikuntzak balioesteko katastro arautegian ezarritako erabilerak kontuan hartuz. Ondasun higiezonek erabilera bat baino gehiago esleiturik badaukate, eraikuntza edo osagai nagusiaren erabilerari dagokion tasa aplikatuko da.

Tasa horiek, gehienez ere, udal barrutiko hiri ondasun higiezinatarik -erabilera bakoitzerako- katastro balio handiena duten ehuneko 10i baino ezin izango zaie aplikatu; horri begira, zergaren ordenantzak, erabilera guztietarako edo bakoitzerako, adieraziko du zein baliotatik aurrera izango diren aplikatzekoak gehitutako tasak.

5. Balioztatze kolektiboko prozedura orokor baten eraginez, landa eta hiri ondasun higiezin beste katastro balio batzuk sartzen badira indarrean, udalek, gehienez, 8 urterako zehaztu ahal izango dituzte karga tasa murriztak. Karga tasa murrizt horiek, hiri ondasun higiezonei gagozkiola, ez dira ehuneko 0,1 baino txikiagoak izango, ez eta ehuneko 0,075 txikiagoak landa ondasun higiezonei dagokienez ere.

#### **15. artikulua. Hobariak**

1. Zerga kuotaren ehuneko 95eko hobaria izango dute landaketa edo basoa babestutako natura inguruetan duten landa lurrek.



**2.** Obra berrien edo horren pareko birgaitze eraikuntzen urbanizazio, eraikuntza eta sustapen arloko enpresen jardueraren xede diren ondasun higiezinak, zergaren kuotaren ehuneko 50 eta 90eko hobaria jasotzeko eskubidea izango dute, interesdunek hala eskatuz gero obrak hasi baino lehen eta betiere higiezin horiek beren ibilgetuaren ondasunen artean ez daudenean. Udalaren erabakirik ez badago, artikulua honetan ezartzen den gehieneko hobaria aplikatuko zaie higiezin horiei.

Hobari hau aplikatzeko aldia lanak hasten diren zergaldiaren hurrengotik lanak amaitu ondoko zergaldira arte izango da, baldintza hau betez gero: aldi horretan urbanizazio edo eraikuntza lanak egin behar dira. Aplikazioaldia inolaz ere ez da izango hiru zergaldi baino luzeagoa. Lursailak urbanizatzeko obregatik hobaria aplikatu duen interesdun batek lursail horietako higiezinak sustatzeari ekiten badio, hobaria bost zergalditan aplikatu ahal izango du.

**3.** Babes ofizialeko etxebizitzek eta gizarte etxebizitzek zergaren kuotan ehuneko 50eko hobaria aplikatzeko eskubidea edukiko dute behin betiko kalifikazioa eman ondoko hiru zergaldietan. Hobari hori interesdunak eskatuta emango da. Irauten duen hiru zergaldiak amaitu baino lehen aplikatu ahal izango da, noiznahi. Aplikatuz gero, eskatzen den zergaldiaren hurrengoan sortuko ditu ondorioak.

Udalek ehuneko 75 bitarteko hobaria ezarri ahalko dute Zergaren kuotan, eta aurreko paragrafoan zehaztutako epealdia amaitzean ondasun higiezin horiei aplikatu ahalko zaie. Zerga ordenantzak zehaztuko ditu hobari horren iraupena eta urteko zenbatekoa.

**4.** Nekazaritzako kooperatibek eta lurren baterako ustiapenerako kooperatibek hobaria aplikatu dezakete landa ondasunen kuotetan, Kooperatiben zerga araubideari buruzko Foru Arauak ezartzen duenarekin bat etorritik.

**5.** Udalerriek zerga honen kuotako ehuneko 75era bitarteko hobaria eman ahal izango diete etxebizitza batzuei: hain zuzen ere, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza neurriei buruzkoak, 28. artikuluan arautzen duen azalera eskubideko erregimenean okupatutako gizarte etxebizitzetarako. Hobari hori 15 urtean aplikatu ahal izango da.

**6.** Zerga ordenantzek Zergaren kuotaren ehuneko 90 bitarteko hobaria arautu ahalko dute, legediari eta hirigintzako planeamenduari jarraikiz, biztanlegune singularizatuari badagozkio nekazaritzako, abeltzaintzako, basogintzako edo antzeko lehen mailako jarduerengatik, eta udal eskumeneko zerbitzuak, azpiegiturak edo ekipamendu kolektiboak badituzte, hartako eremu finkatuetan dagoena baino maila baxuagoan, eta betiere, ezaugarri ekonomikoek babes berezia gomendatzen badute. Hobari hori aplikatzeko beharrezko diren ezaugarri bereziak eta biztanleguneen, eremuen edo zonen eremuak, eta eraikuntza motak eta luraren erabilerak; eta haren iraupena, urteko zenbatekoa eta gainerako funtsezko eta formazko alderdiak zerga ordenantzan zehaztuko dira.

**7.** Zerga ordenantzek zergaren kuotaren ehuneko 90 bitarteko hobaria arautu ahal izango dute familia ugariaren titular diren subjektu pasiboen alde. Ordenantzak eragiten dien ondasun higiezinaren mota eta ezaugarriak, iraupena eta urteko zenbatekoa zehaztu beharko ditu.

**8.** Eguzki energiaren edo beste energia berriztagarri batzuen aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instalatuta dauzkaten ondasun higiezinarentako, zergaren kuota osoaren ehuneko 50 bitarteko hobaria arautu ahalko dute zerga ordenantzek. Hobari hori aplikatzeko baldintza izango da beroa sortzeko instalazioen barruan administrazio eskudunak homologatutako kolektoreak edo berokuntzarako eta iturriko ura berotzeko sistemak egotea.



Halaber ordenantzek zergaren kuota osoaren ehuneko 50 bitarteko hobaria arautu ahal izango dute A edo B mailako efizientzia energetikoaren etiketa daukaten ondasun higiezinatarako. Horri dagokionez, hobariaren ehunekoa etiketa energetikoaren mailaren arabera aldatu ahal izango da.

**9.** Udalek hobaria ezarri ahal izango dute etxebizitza gisa soilik erabiltzen diren higiezinatarako, kuota osoaren ehuneko 99 gehienez, baldin eta subjektu pasiboaren ohiko etxebizitza bada eta familia unitateko pertsona guztien urteko errenta berrogeita bi mila euro baino gutxiago bada. Halaber, ezinbestekoa izango da hobariaren subjektu pasibo onuradunek eta etxebizitzan bizi diren familia unitateko gainerako pertsona guztiek udalerrri berean beste etxebizitzarik ez edukitzea.

Hobariaren subjektu pasibo onuradunek eta etxebizitzan bizi diren familia unitateko gainerako pertsonak etxebizitzarako baino erabiltzen ez den beste ondasun higiezin bat badute, baina jabetza ehuneko 100ekoa ez bada, udalek hobaria aplikatzeko zer gertatu behar den ezarri ahal izango dute.

Idatz zati honetako lehen paragrafoan zehazten diren mugen barruan, hobariaren ehunekoa honako faktore hauen arabera aldatu ahal izango da: familia unitatearen errenta tartea (eta kasu batzuetan unitateko pertsonen kopuruaren arabera) eta zergaldia.

Idatz zati honetako lehenengo paragrafoan xedatzen denaren ondorioetarako, kontzeptu hauek zehazten dira:

a) Errenta: zerga oinarria da, hauek kenduta: urtarrilaren 27ko 3/2013 Foru Arauak, pertsona fisikoaren errentaren gaineko zergarenak, 69. artikuluan aipatzen dituen konpentsazio pentsioak eta mantenurako urteko kopuruak. Ondorio hauetarako, idatz zati honetan aipatutako hobaria aplikatuko den urtearen aurreko urtearen aurrekoan lortutako errentak hartuko dira aintzat.

Aurreko idatz zatian aipatutako errenta zehazteko pertsona fisikoaren errentaren datuak hartuko dira aintzat eta, autolikidaziorik aurkeztu beharrik ez badago, errenta hori egiaztatzeko balio duen beste edozein informazio.

b) Familia unitatea: azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauak 98. artikuluan definitzen duena da.

**10.** Udalek zergaren kuota osoaren ehuneko 90eko hobaria arautu ahal izango dute ordenantza bidez ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezinaren talde bakoitzaren alde.

**11.** Zerga ordenantzetan hobaria ezarri ahal izango da Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 316/2002 Dekretuak arautzen duen Etxebizitza Hutsen Programaren eta Aldundiaren eta udalen etxebizitza planen eta programen esparruan ondasun higiezinatarako: kuota osoaren ehuneko 50 gehienez.

**12.** Zerga ordenantzek, aurreko paragrafoetan adierazitako hobarien funtsezko eta formazko alderdiak zehaztu beharko dituzte, bai eta beste zerga onura batzuekiko bateragarritasun baldintzak ere.

**13.** Etxebizitza erabilerako ondasun higiezina ez bada subjektu pasiboaren egoitza ez hirugarrenena errentamenduaren edo erabilera lagapenaren bidez, udalek zergaren kuota likidoaren ehuneko berrogeita hamar arteko errekarua eskatu ahal izango dute. Errekargu hori ondasun higiezinaren gaineko zergaren subjektu pasiboei eskatuko zaie, eta urtero sortu eta likidatuko da zerga honen kuotarekin batera.



Etxebizitza erabilerako ondasun higiezin bat bertan bizi direnen egoitzatzat hartuko da baldin eta ondasun higiezinaren gaineko zerga sortzen den egunean udalerriko erroldan hala agertzen bada.

Errekargu hau aplikatzean kontuan edukiko dira etxebizitzaren eranskinak, berarekin batera erregistro finko bakarra osatzen dutenak, alegia.

Hala ere, udalek beren zerga ordenantzetan salbuespenak ezarri ahal izango dituzte, hau da, idatz zati honetako errekarua aplikatzen ez den kasuak.

#### **16. artikulua. Sortzapena eta zergaldia**

1. Zerga zergaldiko lehen egunean sortzen da.
2. Zergaldia urte naturala da.
3. Zergapeko ondasunetan gertatzen diren aldaketa fisikoek, ekonomikoek eta juridikoek hurrengo zergaldian sortuko dituzte ondorioak, eta horretarako ez da ezinbestekoa izango bidez administrazio egintzak jakinaraztea.

#### **17. artikulua. Lotura erreala eskualdaketan eta titularren erantzukizun solidarioa**

1. Zerga gai diren eskubideen titulartasuna aldatzen bada (dena dela arrazoia), eskubideen xede diren ondasun higiezinak zerga kuota osoa ordaintzeko erabili beharko dira, Zergen Foru Arau Orokorrean ezartzen den bezala. Horretarako notarioek informazioa eskatuko dute, eta baimentzen duten dokumentuetan berariaz ohartaraziko dizkiete bertaratuei honako datu hauek: eskualdatzen den ondasun higiezinari lotutako ondasun higiezinaren gaineko zergaren kargatik dituen zorrak, interesdunek zergaren aitortpena aurkezteko duten epealdia, ondasunek zerga kuota ordaintzeko duten lotura, eta era berean, aitortpenak ez aurkezteagatik, epealdian ez egiteagatik, edo aitortpen faltsu, osagabe edo zehatzak ez direnak aurkezteagatik dituzten erantzukizunak.
2. Zergen Foru Arau Orokorrek 35. artikuluko 3. idatz zatian aipatzen dituen entitateetako partaideek edo titularkideek modu solidarioan ordainduko dute zerga honen kuota, bakoitzak bere partaidetzari dagokiona, Higiezinaren Katastroan hala ageri badira. Inskribatuta ez badaude, erantzukizuna hainbana eskatuko zaie.

### **VI. KAPITULUA**

#### **Kudeaketa**

#### **18. artikulua. Zergaren kudeaketa**

1. Zerga kudeatzeko errolda egingo da urtero. Bertan udalerriko ondasun higiezinaren, subjektu pasiboen eta katastro balioen zentsuak egingo dira, landa lurtekoenak eta hiri lurtekoenak bereizita. Errolda hori jendearen esku egongo da udaletxeetan.
2. Subjektu pasiboek zerga honen kargapeko ondasunak dauden udalerriko udalari aurkeztu beharko diote aitortpena, arauz ezartzen diren epeen barruan:
  - a) Eraikuntza berrien kasuan, alta aitortpena egin beharko dute.



b) Zerga honen kargapean dagoen ondasun eskualdaketa bat gertatzen denean, eskuratzailleak alta aitortpena aurkeztu behar du eskualdaketa eragiten duen agiriarekin batera; eskualdatzailleak, berriz, baja aitortpena aurkeztu behar du, eta bertan datu hauek adierazi behar ditu: eskuratzaillearen izena eta helbidea, ondasunen mugak eta kokapena, eskualdaketa data eta kontzeptua.

Eskualdaketa “mortis causa” gertatzen bada, ezartzen den epealdia ondorengotzen gaineko zerga likidatzen egunetik aurrera zenbatuko da, eta jaraunsleak alta eta baja aitortpenak egin beharko ditu.

c) Zergapeko ondasunei dagozkien aldaketa guztiak, kausa fisiko, ekonomiko zein juridikoak direla medio sortuak.

Idatz zati honetan zerrendatutako aitortpenak ez aurkeztea edo epe barruan ez egitea zerga arau haustea izango da.

**3.** Higiezinaren katastroen berrikuspenen ondorioz, katastro balioak finkatu, berrikusi eta aldatzeko egiten diren eragiketen ondorioz, ikuskapen jardueren ondorioz eta altak eta berriemateak direla eta katastro horietan datuak sartzen dira edo dauden datuak kentzen edo aldatzen dira. Bada, horiek guztiak administrazio egintzak izango dira eta zergaren erroldaren aldaketa ekarriko dute. Erroldan aldaketaren bat egin ahal izateko, higiezinaren katastroetan dauden datuekin lotuta badago, aldaketa bera egin beharko da higiezinaren katastroetan, nahitaez eta aldez aurretik.

## **19. artikulua. Eskumen esparrua**

**1.** Udalerrian dauden kargapeko ondasunen gaineko zergak kudeatzeko, likidatzeko, ikuskatzeko eta biltzeko (borondatezko aldian zein premiamendu bidean) ahalmenak udalak dauzka. Honek ez du eragozten hurrengo 3. zenbakian xedatzen dena.

**2.** Hain zuzen, udalak eginkizun hauek ditu zerga honi dagokionez: alta eta bajak tramitatzea eta likidatzea, erroldak jendaurrean azaltzea, errekursoak eta erreklamazioak ebatzea, zerga kobratzea, salbuespenak eta hobariak aplikatzea, eta zergadunei laguntza eta informazioa ematea.

Aurreko paragrafoan xedatzen dena gorabehera, foru arau honetan arautzen diren salbuespenak eta hobariak ematen edo ukatzen direnean, udal eskudunak ematen duen ebazpena Foru Aldundiari bidali beharko zaio.

**3.** Arabako Foru Aldundiari ez besteri dagokio lurzorua mugaketak eta balioztapen txostenak egitea eta onartzea, baita mugaketa horiek eta katastro balioak finkatzea, berrikustea eta aldatzea ere. Orobat, katastroei eta zerga erroldari dagozkien prestakuntza, berrikuspena, kontserbazioa eta gainerako funtzioak ere berari dagozkio.

Udalek katastroa prestatzen eta kontserbatzen lagunduko diote Foru Aldundiari.

Era berean, Foru Aldundiari dagokio kobrantzako ordainagiriak egitea. Foru arau honetako 15. artikuluko 7. eta 9. idatz zatietan eta 14. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan aipatzen diren hobari pertsonalak udalek zehazten badituzte, ordainagiriak ere udalek berek egingo dituzte. Era berean, Foru Aldundiari dagokio zergaren katastro ikuskaritza.

## **20. artikulua. Errekurtsoak eta erreklamazioak**



Balio txostenak onartzeko egintzen aurka eta katastro balioen aurka foru arau honetako 11. eta 12. artikuluetan xedatzen denari jarraituz jartzen diren errekurtsoei eta erreklamazioei dagokienez, arauzkoa izango da Zergen Foru Arau Orokorreko 229 – 246 bitarteko artikuluetan xedatzen dena, eta Arabako Foru Aldundiak edukiko du berraztertze errekurtsoa ebazteko eskumena. Horrelako errekurtsoa edo erreklamazioa jarrita ere egintzaren betearazpena ez da etengo.

## **21. artikulua. Errolda egitea**

1. Erroldak Aldundiak egingo ditu eta udalei bidaliko dizkie.
2. Jaso ondoan udalek jendaurrean erakutsi beharko dituzte 15 egunez, eraginpeko zergadunek azertu eta nahi dituzten erreklamazioak aurkez ditzaten.
3. Udalerria baino lurralde eremu txikiagoko entitateak dauzkaten udalek horien lehendakariari gutxienez bi egun lehenago jakinaraziko diete iragarkia noiz jarriko den jendaurrean, haiek auzokideei jakinarazteko, ohiko bideetatik.

## **22. artikulua. Errolda onartzea**

1. Jendaurreko agerraldia amaitu eta erreklamazioak ebatzi ondoren emaitzen ziurtagiria bidaliko zaio Foru Aldundiari, onar dezan.
2. Ziurtagiria onartu eta gero Arabako Foru Aldundiak bidezko ordainagiriak prestatuko ditu, eta gero Udalari bidaliko dizkio, zerga bilketari ekin diezaion.