

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ZUIAKO UDALA

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen zerga ordenantza behin betiko onartzea

Ez da inolako erreklamaziorik aurkeztu 2026ko Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen zerga ordenantzaren aldaketari behin-behineko onarpena ematen dion erabakiari; beraz, behin betiko onartzen da, eta oso-osorik ematen da argitara.

Ordenantza behin betiko onartzeko erabakiaren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, uztailaren 13ko 29/1998 Legeak, jurisdikzioarenak, ezartzen duenari jarraituz, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazio Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Murgian, 2025eko abenduaren 9an

Alkate-lehendakaria
UNAI GUTIÉRREZ URKIZA

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA ARAUTZEN DUEN ZERGA ORDENANTZA

I. Xedapen orokorrak

1. artikulua

Lurralde Historikoko Toki Ogasunak arautzen dituen Foru Arauaren testu bategina onartzen duen irailaren 29ko Foru Gobernu Kontseiluaren 1/2021 Foru Dekretu Arauemailearen 22.1.a) artikuluan eta zerga hori arautzen duen Foru Arauaren testu bategina onartzen duen irailaren 29ko Foru Gobernu Kontseiluaren 2/2021 Dekretu Arauemailean ezarritakoari jarraituz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga eskatuko du Zuiako Udalak ordenantza honen arabera. Ezarri beharreko tarifak eta ordaintzeko epea jasotzen dituen eranskina ere ordenantzaren zati da.

2. artikulua

Ordenantza hau Zuiako udalerri osoan aplikatuko da.

II. Zerga gaia

3. artikulua

1. Landa, hiri eta ezaugarri bereziko ondasun higiezinaren gaineko ondoko eskubideen titular izatea da zerga gaia:

- a) Administrazioaren emakida baten titularitatea, ondasun higiezinaren gainekoa edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gainekoa.
- b) Azaleraren gaineko eskubide erreala.
- c) Gozamen eskubide erreala.
- d) Jabetza eskubidea.

2. Aurreko paragrafoan zehaztutako zerga gaia gauzatzek berarekin ekarriko du, bertan xedatutako hurrenkerari jarraituz, ondasun higiezin ez atxikitzea ezarri diren gainerako modalitateei.

3. Zerga honi dagokionez, zerga ordenantza honen 4. artikuluan zerrendatutakoak izango dira landa eta hiri ondasun higiezin eta ezaugarri bereziak dituzten ondasun higiezin.

4. Ondasun higiezin bera zenbait udalerritan badago, zerga honi dagokionez, udalerrri bakoitzean hartzen duen azaleraren arabera izango da batekoa eta bestekoa.

4. artikulua

1. Katastroaren ondorioetarako bakarrik, ondasun higiezin izaera bereko lurzatia edo lursaila izango da, udalerrri batean egon eta jabe baten edo batzuen (pro indiviso) eremua bereizten duen lerro poligonal batek ixten duena, eta, horrelakorik dagoenean, eremu horretako eraikuntzak, jabea edozein dela ere, eta ondasun higiezinak dituen bestelako eskubideak gorabehera.

Honako hauek ere izango dira ondasun higiezin:

a) Aprobetxamendu independentea izan dezaketen eraikinen elementu pribatuak, jabetza horizontaleko erregimen bereziari lotuak; elkarri lotutako elementu pribatuak 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. Katastroko balioespenaren ondorioetarako, arauz ezartzen den eran esleituko zaizkio elementu komunak ondasun higiezin bakoitzari.

b) Artikulu honen laugarren paragrafoan jasotakoak.

c) Ondasun higiezinaren gaineko edo ondasun higiezin horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazioeko emakida baten espazio-eremua, salbu eta aurreko idatz zatietan xedatutako egoeretan.

2. Honako hauek dira hiriko ondasun higiezin:

a) Hiri lurzorua. Kontzeptu honetan ondokoak sartzen dira:

— Hirigintzako planeamenduaren arabera hiru lurzoru edo lurzoru urbanizatu direnak, eta horien baliokideak.

— 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 garpenerako arauak ezartzen dituenen.

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

b) Hiriko eraikuntzak, honakoak, esaterako:

— Eraikinak, edozein direlarik, egiteko erabili den materiala, hartzen duten tokia eta lurzoru mota eta ematen zaion erabilera, nahiz eta eraikitze eragatik guztiz eramangarriak izan, eta nahiz eta hartzen duten lurra ez izan eraikuntzaren jabearena; halaber, eraikin horien parekoak diren merkataritza eta industria instalazioak, adibidez, dikeak, tankeak eta zamatze tokiak.

— Urbanizazio eta hobekuntza-obra, lur-berdinketak esaterako, eta espazio irekiak erabiltzeko egingo diren obra. Hor sartzen dira azoka-barrutiak, aire zabaleko deposituak, presak, ur jauziak eta urtegiak, horien hondoa barne, bai eta kirola egiteko zelai edo instalazioak, kaiak, aparkalekuak eta eraikuntzen ondoko espazioak ere.

— Ondoko idatz zatian landa izaerako eraikuntza gisa berariaz kalifikatuta ez dauden eraikuntzak.

Baina, izaera bereziko ondasun higiezinak biltzen dituzten lurzoruak ez dira hiri lurrak izanda.

3. Landa lurra da, hiri lur ez dena, ezta izaera bereziko ondasun higiezinaren zati ere, aurreko idatz xedatutakoaren arabera.

Zerga honen ondorioetarako, batez ere honako hauek izanda dira landa ondasun higiezin:

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

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

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

4. Izaera berezia duten ondasun higiezinak berariazko erabilera duen multzoa osatzen dute, eta multzo horren zati ondorengo hauek dira: lurzorua, eraikinak, instalazioak eta urbanizazio eta hobekuntza lanak. Multzoak, berez, horiek guztiak bateratu egiten dituzenez, eta beti batera eutsi funtzionatzeko, multzo hori ondasun higiezin bakartzat jo da katastroaren ondorioetarako.

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

a) Energia elektrikoa eta gasa, eta petrolioaren fintzen dituztenak, eta zentral nuklearretarako direnak.

b) Presak, ur-jauziak eta urtegiak, horien hondoa barne; ureztaketan erabiltzen direnak izan ezik.

c) Bidesaridun autobide, errepide eta tunelak.

d) Merkataritzarako aireportuak eta portuak.

III. Salbuespenak

5. artikulua

Honako ondasunei ez zaie ezarriko zerga:

a) Estatuaren, Euskal Autonomia Erkidegoaren, Arabako Foru Aldundiaren eta toki erakundeen jabetzako ondasunak, defentsari, herritarren segurtasunari eta hezkuntza zerbitzuei zein presondegi zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.

b) Unibertsitate publikoen jabetzakoak, hezkuntza zerbitzuei zuzenean lotuta badaude.

c) Errepideak, bideak eta gainerako lurreko bideak, aprobetxamendu publikokoak eta doa-koak badira.

d) Kuadrillen, udalen, udalerrien, anaiarten eta administrazio batzarren jabetzakoak, zerbitzu edo erabilera publikokoak badira. Goian esandakoa ez zaie aplikatuko lurrak atxikita dauden ondasun edo zerbitzu publikoa administrazioaren emakida baten pean edo zeharkako beste kudeaketa mota baten pean daudenei, horren titularra irabazteko asmorik gabeko elkarteak ez bada, eta bere jarduerak aipatutako entitatearen batekin lankidetzan egiten baditu, hartako organo eskudunak udal intereskotzat jo duen jardueraren baterako.

Orobat, ez zaie ezarriko zerga hau baso eta gainerako ondasun higiezinak, horien gainean herri aprobetxamenduren bat badago, ez eta herri basoei ere.

e) Hazkunde geldoa duten espeziez betetako mendiak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak badira.

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

Era berean, aurreko paragrafoan jaso ez diren mendiak, korporazio, entitate eta partikularrek baso berritzeren bat egin duten zatiari dagokionez, bai eta baso administrazioak antolaketa proiektuen edo plan teknikoek menpe dauden zuhaiztietan lehengoratzeko ari diren zatiari dagokionez ere. Paragrafo honetan aurreikusitako albuespenak hamabost urteko iraupena izango du, horretarako eskabidea egin eta hurrengo zergalditik zenbatzen hasita.

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

g) Legeak onartutako elkarte konfesional ez katolikoek ondasun higiezinak, Espainiako Konstituzioaren 16. artikulua aitutzen dituen lankidetzak hitzarmenetan ezartzen denaren arabera.

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

i) Indarrean dauden nazioarteko hitzarmenen arabera salbuetsita dauden ondasun higiezinak, eta, elkarrekikotasun baldintzetan, atzerriko gobernuen ondasun higiezinak, ordezkariak diplomatikotarako edo kontsulatu ordezkarietarako erabiltzen direnak, edo horien erakunde ofizialak.

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

Ondorioz, ez daude salbuetsita ostalaritzarako, ikuskizunetarako, merkataritzarako eta aisialdirako establezimenduak, ez eta enplegatuen etxebizitzak, zuzendaritzaren bulegoak edo industriako instalazioak ere.

k) Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 2. artikulua 2. paragrafoa a) idatz zatiaren arabera monumentu izendapena duten higiezinak. Albuespen hori kultur ondasun kalifikatuei ezarriko zaie, baldin eta uztailaren 3ko 7/1990 Legeak adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

Salbuetsita egongo dira, era berean, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 2. artikulua 2. paragrafoa b) idatz zatiaren arabera monumentu izendapena duen higiezin multzo batean sartutakoak. Albuespen hori babes bereziko erregimenaren barruan sartzen diren higiezin kalifikatuei edo inbentariatuei besterik ez zaie aplikatuko, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak ezarritako baldintzen arabera.

Orobat, salbuetsita daude Espainiako Historia Ondareko ondasun higiezinak, Espainiako Historia Ondarea ekainaren 25eko 16/1985 Legeak finkatu du.

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.

m) Zergaren bilketaren kudeaketan eraginkortasuna eta ekonomia sustatzeko, salbuetsita egongo dira 650,00 eurotik beherako zerga oinarria duten hiri ondasunak. Halaber, eta arrazoi berberengatik, landa ondasun higiezinak ere salbuetsita egongo dira, baldin eta subjektu pasibo bakoitzak udalerrian dituen era horretako ondasun guztien zerga oinarria 1.220,00 euro baino gutxiago bada.

n) Irabazteko xederik gabeko erakundeen titularitate pekoak, abenduaren 23koa, irabazi-asmo-rik gabeko entitateen zerga araubideari eta mezenasgorako zerga pizgarriei buruzko 35/2021 Foru Arauak ezarritako moduan eta baldintzen pean. Ez zaie aplikatuko albuespena sozietateen gaineko zergatik salbuetsita ez dauden ustiapen ekonomikoei.

IV. Subjektu pasiboa

6. artikulua

1. Zergadunak diren neurrian, Arabako Zergei buruzko otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorraren 35. artikulua 3. atalean aipatzen diren pertsona fisiko eta juridikoak eta entitateak dira subjektu pasibo, bai eta testamentu ahalordea edo botere osoko gozamina egikaritzeko zain dauden jaraunspenak ere, baldin eta zerga honetako zerga gaia osatzen duen eskubidearen titular badira.

Ezaugarri bereziak dituen higiezin beraren gaineko emakidadun batzuk badaude, zergadunaren ordezkoa kanon handiena ordaindu behar duena izango da.

2. Aurreko paragrafoan ezarritakoa gorabehera, subjektu pasiboak ahalmena izango du jasan duen zerga karga beste bati jasanarazteko, eskubide komuneko arauari jarraituz.

Udalak zergaren kuota likido osoa jasanaraziko die, zergaren subjektu pasibo izan gabe, kontraprestazio bidez jabari publikoko ondasunak edo ondare ondasunak erabiltzen dituztenei, eta horiek jasanarazpena jasan beharko dute. Ondorio horietarako, jasanaraz daitekeen kuota zehazteko, erabilitako azalerari eta erabilera eskubidearen errentari, lagapen hartzaile edo lagapen-hartzaile bakoitzari zuzenean lotutako eraikuntzari dagokien katastro balioaren zatia hartuko da kontuan.

Jasanarazpena ez da nahitaezkoa izango izaera sozialeko etxebizitza publikoen politikei atxikitako ondasun higiezinak direnean

Era berean, zergadunaren ordezkariak gainerako emakidadunei jasanarazi ahalko die dagoen kuotaren saria, bakoitzak ordaindu beharreko kanonaren arabera.

V. Zerga oinarria

7. artikulua

1. Ondasun higiezinaren balioak osatuko du zerga oinarria.

2. Zerga oinarria zehazteko, ondasun higiezinaren katastro balioa hartuko da balio gisa; katastro balioa ondasun higiezinaren merkatuko balioa erreferentziazat hartuta finkatuko da, eta ezin izango da merkatuko balio hori gainditu.

8. artikulua

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

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

3. Eraikinen balioa kalkulatzeko, hirigintzako eta eraikuntzako baldintzak kontuan hartzeaz gain, haien izaera historiko eta artistikoa, erabilera edo xedea, kalitatea eta antzinatasuna, eta eragina izan dezakeen beste edozein faktore hartuko dira kontuan.

9. artikulua

1. Landa ondasunen katastro balioa lurra eta eraikuntzen balioak osatuko du.

2. Landa lurra balioa honela kalkulatu da: arautegian ezarritako korrituari lurra errenta erreala edo potentzialak kapitalizatuz, lurra produkzioarako, zenbait laboretarako edo aprobetxamendutarako duen gaitasunaren arabera, eta lur horien katastroko ezaugarriari jarraiki.

Aipatutako errentak kalkulatzeko, nekazaritzarako ezaugarri homogeneoak dituzten zona edo eskualde bakoitzean dauden errentamendu edo partzuergoak aztertuz lortutako datuak hartuko dira kontuan.

Era berean, eta paragrafo honen ondorioetarako, kontuan hartuko dira landa lurretan egin-dako hobekuntzak, zeinek haren balioaren zati bereiztezina osatzen duten, eta, hala badagokio, produkzioan sartu aurretik igarotako urteak. Baso produkzioarako erabiltzen diren lurrak izanez gero, noiz landatu den hartuko da kontuan, bai eta zuhaitzen egoera eta aprobetxamendu zikloa ere.

Nolanahi ere, aprobetxamendu handiagoa bultzatuko duten ohiko produkzioen bitartekoen erabilera hartuko da kontuan, baina ez aparteko bitartekoen aplikazioa.

Hala ere, ustiapena edo udalerrriaren ezaugarriak direla-eta zaila gertatzen bada errenta errealak edo potentzialak ezagutzea, ondasunen katastroko balioa kalkulatu ahal izango da, hobekuntza iraunkorrek eta landaketak barne, nekazaritzako faktore teknikoak eta ekonomikoak kontuan izanik, bai eta eragina duten beste faktore batzuk ere.

3. Landa eraikinen balioa aurreko artikulua 3. paragrafoan jasotako arauak aplikatuz kalkulatu da, eraikinek hori ahalbidetzen duten neurrian.

10. artikulua

Aipatutako katastro balioak dagozkien Higiezinaren Katastroetan dauden datuetatik abiatuta finkatuko dira. Kasuen arabera, katastro balio horiek berrikusi, aldatu edo eguneratu ahal izango dira, 13., 14., eta 15. artikuluetan, hurrenez hurren, aurreikusitakoaren arabera.

11. artikulua

Landa eta hiri ondasun higiezinaren katastroetan landa eta hiri izaerako ondasun higiezi-nei buruzko hainbat datu eta deskripzio ageri dira, hala nola: azalerak, kokapena, mugak, labore edo aprobetxamenduak, kalitateak, balioak eta gainerako alderdi fisiko, ekonomiko eta juridi-koak, lurraldearen jabetza ezagutzera emango dutenak eta hura definituko dutenak, alderdi eta erabilera desberdinei dagokienez.

12. artikulua

1. Katastro balioak 9. eta 10. artikuluetan araututako balorazio irizpideen arabera finkatuko dira.

2. Horretarako, Arabako Foru Aldundiak hiri lurzorua mugaketa egingo du alde zuzenetik, indarrean dauden hirigintzako xedapenei jarraituz. Dena dela, lurzoruan aldaketarik egon ez den udalerrietan ez da beharrezkoa izango mugaketa berria.

3. Aurreko paragrafoan aipatutako lurzorua mugaketa lanak egin ostean, Arabako Foru Al-ndi-ak balio txosten egokiak landuko ditu, eta bertan katastro balioak finkatzeko beharrezkoak diren irizpideak, balorazio taulak eta gainerako elementuak jasoko dira.

4. Hiri lurzorua mugaketari eta balio txostenei dagokienez, foru-aldundiak entzunaldia emango dio udalari, gehienez ere 15 eguneko epean egoki deritzotena jakinaraz dezan.

Kasuan kasuko udalaren txostena ikusita, Arabako Foru Aldundiak egokitzen jotzen duena ebatziko du.

5. Arabako Foru Aldundiak udal mugarte baterako hiri lurzorua mugaketa onartu ondoren, jendaurrean jarriko da 15 egunez, interesdunek egoki iritzitako erreklamazioak egin ditzaten. Jendaurreko erakustaldia udaletxeko bulegoetan egingo da eta ALHAOn eta Arabako Lurralde Historikoan zabalkunde handiena duten egunkarietan iragarriko da.

6. Onartutako balio txostenak ALHAOn argitaratuko dira, eta udalaren ediktuen bidez, txos-ten horietatik eratorritako katastro balioek ondorioa zein urtetan izan behar duten, haren aurreko urtean.

7. Txostenak argitaratu eta gero, txosten horietatik eratorritako katastro balioak subjektu pasibo bakoitzari edo hark baimendutakoari jakinarazi beharko zaizkio, ondorioa zein urtetan izan behar duten, haren aurreko urtea amaitu baino lehen.

Bertaratze bidezko jakinarazpena erregelamendu bidez arautuko da, eta jakinarazpenak kentzeko epe bat ezarriko du, gutxienez hamar egunekoa, dagokion iragarkia ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Jakinarazpenak kentzeko ezarritako epea igaro eta ez bada jakinarazpenik jaso, administrazio egintza jakinarazitzat joko da ondorio guztietarako

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

13. artikulua

1. Katastro balioak foru aldundiak aldatuko ditu, bere kabuz edo udalak eskatuta, honako kasu honetan: hirigintza planeamenduak edo beste egoera batzuek erakusten dutenean desberdintasun nabarmenak daudela katastro balioen eta udalerrian edo bertako guneren batean edo gehiagotan kokatutako ondasun higiezin merkatuko baloreen artean.

2. Aldaketa horrek, ezinbestean, balio txosten berriak lantzea eskatuko du, aurreko artikuluan aurreikusitakoaren arabera, baina hiri lurzoruaren mugaketa berria egin beharrik gabe.

3. Txostenak landu ostean, aurreko artikuluan araututako izapideak eta prozedurak jarraituko dira.

14. artikulua

Aipatutako katastro balioak Arabako Lurralde Historikoko aurrekontu orokorren gaineko foru arauetan finkatzen diren koefizienteen arabera eguneratu ahalko dira.

VI. Zerga kuota

15. artikulua

1. Zerga oinarriari karga tasa aplikatuz lortuko da zerga honi dagokion kuota. Kuota osoari legez ezarritako hobariak kenduta geratzen den zenbatekoa izango da kuota likidoa.

2. Karga tasa eranskinean agertzen dena izango da.

VII. Hobariak eta errekarquak

16. artikulua

1. Ondorengo hobariak ezartzen dira:

a) Zerga kuotaren ehuneko 95eko hobaria izango dute landatuta dauden edo basoa duten landa lurrek, baldin eta lurrok naturgune babestuetan badaude.

b) Urbanizatzea, eraikinak egitea eta higiezinaren sustapena helburutzat duten enpresen jardueraren ondoriozko ondasun higiezinak, obra berrikoek nahiz haren pareko diren birgaitzekoek, ehuneko 50eko hobaria izango dute, baldin eta interesatuek hala eskatzen badute obrak hasi aurretik, eta haren ibilgetuen ondasunen artean azaltzen ez badira.

Hobari hori aplikatzeko epea obrak hasten diren zergaldiaren hurrengoan hasiko da, eta haiek amaitzen diren zergaldiaren hurrengoan amaituko da, baldin eta denbora horretan urbanizazio lanak zein eraikuntzakoak benetan egiten badira. Nolanahi ere, aipatzen den epea ezingo da hiru urte baino luzeagoa izan.

Lursailak urbanizatzeko obregatik aipatutako hobaria jaso duen interesdunak, lursail horietako higiezinaren sustapenari ekiten badio, aplikatzeko epea bost zergaldikoa izango da.

Hobaria interesdunek eskatu beharko dute. Eskaera horrekin batera ondoko agiriak aurkeztu beharko dituzte:

— Urbanizatzeko edo eraikitze lanak hasteko aurreikusitako egunari buruzko aitorpena.

— Enpresak urbanizatzen, eraikitzen eta higiezinak sustatzen diharduela egiaztatzea. Horretarako enpresak bere estatutuak aurkeztuko ditu eta behar bezala inskribatuta egongo da Merkataritza Erregistroan.

— Hobaria jasotzen duen etxearen jabe dela egiaztatzea. Horretarako jabetza eskrituraren, jabetza erregistroko egiaztagiraren edo katastroko altaren kopia konpultsatua aurkeztuko da.

— Hobaria jasotzen duen higiezina ez dela ibilgetuaren zati egiaztatzea. Horretarako, elkarrearen administratzailearen ziurtagiria edo Sozietateen gaineko Zerga dela-eta Zerga Administrazioako Estatuko Agentziari aurkeztutako balantzearen fotokopia konpultsatua aurkeztuko da.

— Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren azken ordainagiriaren edo altaren edo zerga hori ordaintzeko beharrik ez izatea adierazten duen ziurtagiriaren fotokopia konpultsatua.

c) Babes ofizialeko etxebizitzek eta autonomia erkidegoko araudiak baliokidetzat hartzen dituenak (sozialak) zerga kuota osoaren ehuneko 50eko hobaria izango dute behin betiko kalifikazioa eman eta hurrengo hiru zergaldietan. Hobari hori interesdunak hala eskaturik emango da, eta hiru zergaldiak bukatu aurreko edozein unetan eskatu beharko da; hala eginez gero, eskaria egin eta hurrengo zergalditik aurrera izango ditu ondorioak.

Eskabidearekin batera, honako hauek aurkeztu beharko dira: babes ofizialeko etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren ziurtagiria eta etxebizitzaren titulartasuna egiaztatzen duen dokumentazioa.

d) Nekazaritzako kooperatiben eta komunitateko ustiapenetakoen landa ondasunek kuotan hobaria izateko eskubidea izango dute, Kooperatiben Zerga Erregimenari buruzko Foru Arauan ezarritakoa betez.

e) Hobari pertsonalak.

Zerga honen subjektu pasiboek, beraien ohiko bizilekua diren etxebizitzaren jabeak badira, Zergako kuotan hobaria izango dute ondoko zenbakietan adierazten diren baldintzetan, bertan ezarritakoaren arabera.

Hobari hauek aplikatzeari dagokionez, ohiko bizilekutzat edo etxebizitzatzat hartuko da biztanleen udal-errolarekin bat datorrena.

Hobaria zergako kuota osoaren gainean aplikatuko da, familia unitatearen diru sarreraren arabera, eta idatz zati honetako 4. paragrafoan jasotzen den taulari jarraituz.

Hobariak baldintza hauek betetzen dituzten familia unitateei bakarrik aplikatuko zaizkie: etxebizitza bakar baten jabeak izatea eta, gainera, hori beraien ohiko bizilekua izatea, zerga legeriak definitzen duen moduan. Familia unitatea osatzen duten kideek titular moduan dauzkaten ondasun higiezin guztien katastro balioak ezin izango du 420.000,00 euroko kopurua gainditu.

Hobari hori ehuneko desberdinekoa izango da, familia unitatearen errenta tarteen eta etxebizitza horretan bizi diren familia unitateko kideen kopuruaren arabera, honako taula honen arabera:

	T-0	T-1	T-2	T-3	T-4
PERTSONA KOPURUA	<17.170 EURO	17.171 - 24.830 EURO	24.831 - 34.330 EURO	34.331 - 44.950 EURO	44.951 - 49.680 EURO
1	ehuneko 90	ehuneko 75	ehuneko 10	ehuneko 0	ehuneko 0
2	ehuneko 95	ehuneko 80	ehuneko 50	ehuneko 0	ehuneko 0
3	ehuneko 95	ehuneko 95	ehuneko 80	ehuneko 50	ehuneko 0
4	ehuneko 95	ehuneko 95	ehuneko 95	ehuneko 80	ehuneko 50
5 eta gehiago	ehuneko 95	ehuneko 95	ehuneko 95	ehuneko 95	ehuneko 90

Taula honetan aipatzen diren errenta tarteak eta ehunekoak familia unitateko kideen errentak integratuz aplikatuko dira. Horretarako:

1. Errentatzat hau hartuko da: zerga oinarria (zerga oinarri orokorra gehi aurrezpenaren zerga oinarria) ken pertsona fisikoen errentaren gaineko zergari buruzko azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauaren 69. artikuluan aipatutako konpentsazio pentsioen eta mantenurako urteroko kopuruen murrizketa. Horretarako, idatz zati honetan aipatutako hobaria aplikatuko den urtearen aurreko urtearen aurrekoan lortutako errentak hartuko dira aintzat.

Aurreko paragrafoan aipatzen den errenta zehaztearen, pertsona fisikoen errentaren gaineko Zergako aitorpena hartuko da kontuan eta, aipatutako aitorpena aurkeztera beharturik ez egotekotan, errenta hori egiaztatzeko bide ematen duen edozein argibide.

2. Familia unitatetzat azaroaren 27ko 33/2013 Foru Arauaren 98. artikuluan definitutakoa hartuko da.

Zergaren subjektu pasiboek hobari hori ematea eskatu beharko dute hobariaren xede den higiezia identifikatzen duen inprimakia aurkeztuz, eta, horrekin batera, onura fiskalaren aurreko urteari dagokion familia unitatearen errenta maila justifikatzen duen dokumentazioa, familia-unitateko kide guztiena, edo errenta-maila hori egiteko beharrik ez dagoela egiaztatzen duen dokumentazioa. Horrek ez du eragozten udalak, Arabako Foru Aldundiarekin elkarlanean, egiaztatze horretan lagundu ahal izatea, ahal den neurrian hobari honen bideraketa erraztuz. Era berean, familia unitateko kide guztiek titular moduan dauzkaten ondasun higiezinaren balioak 420.000,00 euroko kopurua gainditzen ez duelako zinpeko aitorpena erantsi beharko da.

Hobari hau bateraezina izango da artikuluan honetan arautzen diren gainerako hobariekin.

Hobari honen aplikazioa, betiere, ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen Foru Arauan hari buruz egiten den ondoriozko lege aurreikuspenera moldatuko da.

Hobaria eskatzeko epea hobari eskaeraren xedea den ekitaldiko uztailaren 31ra artekoa izango da.

f) "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan Eusko Jaurlaritzaren programe-tan lagatzen diren ondasun higiezinatarako zergaren kuota osoaren ehuneko 50eko hobaria ezartzen da. Programa hori Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak arautzen du, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP bitartekaritza-programari buruzkoak (Eusko Jaurlaritzaren irailaren 17ko 144/2019 Dekretuak arautzen du), edo antzeko beste plan eta programa autonomiko, foral edo udalarenak.

Hobaria eskatzeko epea ekitaldi honetako azken egun baliodunera artekoa izango da.

g) Ohiko etxebizitzarako ondasun higiezinetan, eguzkitik datorren energiaren aprobetxamendu elektrikorako sistemak instalatu badira autokontsumorako, zergaren kuota osoaren ehuneko 50eko hobaria izango dute, instalazioa amaitu eta hurrengo 3 zergaldietan. Hobari hori aplikatzeko, instalazioek administrazio eskudunaren homologazioa izan beharko dute, eta ordenantza honen 16.2 artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Aprobetxamendu elektrikoko sistemek gutxienez 3 kw-ko potentzia izan beharko dute instalatua.

Hobaria eskatzeko epea ekitaldi honetako azken egun baliodunera artekoa izango da.

h) Zergari dagokion kuotaren ehuneko 25eko hobaria ezartzen da, auzo-komunitateetan sistema fotovoltaikoak jartzeagatik, instalazioa amaitu ondorengo 3 zergaldiek iraun bitartean. Komunitate hori osatzen duten etxebizitza bakoitzari aplikatuko zaio. Hobari hori bateraezina da artikuluan honetan araututako gainerako hobariekin.

Hobaria eskatzeko epea ekitaldi honetako azken egun baliodunera artekoa izango da.

i) Ohiko etxebizitzarako diren ondasun higiezinak, baldin eta A motako eraginkortasun energetikoko etiketa badute, zergaren kuotaren ehuneko 50eko hobaria izango dute; eta B motakoek, berriz, zergaren kuotaren ehuneko 25eko hobaria. Hobari horren iraupena hobaria eskatu eta hurrengo 3 zergaldiek iraun bitartean aplikatuko da, betiere ziurtapenak indarrean jarraitzen badu. Hobari hori bateraezina da artikulua honetan araututako gainerako hobariekin.

Lortutako ziurtagirian bi kalifikazio desberdin agertzen badira, CO₂ isuriei dagokiena hartuko da kontuan.

Hobaria eskatzeko epea ekitaldi honetako azken egun baliodunera artekoa izango da.

j) Artikulu honetako h) eta i) idatz-zatietan ezarritako preskripzioak betetzen dituzten ondasun higiezinak bi hobari horiek baliatu ahal izango dituzte, aldi berean ez bada ere, guztira 6 zergalditan gehienez.

2. Legeak kontrakorik xedatzen ez badu, zerga onurak ematea erreguzkoa da, eta, beraz, onura horiek Alkatetzari zuzendutako eskabide baten bidez eskatu beharko dira, eskatzaileak nahikotzat jotzen dituen arrazoibideak erantsita.

Oro har, zerga onurak emateak ez du atzeraeraginik izango, eta, beraz, interesdunak eskaera egin ondoren zergaren sortzapena lehen aldiz gertatzen den unetik aurrera izango ditu ondorioak.

Zerga onuraren eskaera oro ukatuko da, baldin eta subjektu pasiboak ez baditu egunean zerga betebeharrak eskaera egiteko unean. Ezezko ebazpena berariaz arrazoi horretan oinarrituko da, eta interesdunari jakinaraziko zaio.

Artikulu honetan araututakoaren ondorioetarako, ohiko etxebizitza izango da zergaduna erroldatuta dagoen etxebizitza. Baldintza horri eutsi beharko zaio ematen den hobari oro indarrean dagoen bitartean; bestela, emandako hobaria ondorioz gabe geratuko da errolda-egoera aldatzen denetik.

17. artikulua

Zergaren kuota likidoaren ehuneko berrogeita hamarrera arteko errenergia ezartzen zaie subjektu pasiboaren edo hirugarren batzuen bizilekua ez diren egoitza-erabilerako ondasun higieziinei, alokatuta edo erabiltzeko lagata egoteagatik, horrelako higieziintzat hartuta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 56. artikuluan “jenderik gabeko etxebizitza” izendatzen dituenak.

VIII. Sortzapena

18. artikulua

1. Zerga urtero sortuko da, urtarilaren 1ean eta zergaldia bat etorriko da urte naturalarekin.

2. Zergapeko ondasunetan sortutako aldaketa fisiko, ekonomiko eta juridikoek, aldaketa horiek gertatu ondorengo zergaldian izango dituzte ondorioak. Dagozkion administrazio egintzak jakinarazteak ez ditu ondorio horiek baldintzatuko.

19. artikulua

1. Edozein arrazoi dela-eta zerga gai diren eskubideen jabetzan aldaketaren bat gertatu bada, eskubide horien jabe diren ondasun higiezinengatik zerga kuota guztia ordaindu beharko da, Zergei buruzko Foru Arau Orokorrak xedatutakoaren arabera. Horiek horrela, notarioek argibideak eskatuko dituzte eta dokumentuetan agertzen direnei berariaz ohartaraziko diete zein epe duten, notarioek eurek baimendutako agirien bidez, eskualdatzen den higiezinari lotutako ondasun higiezinaren gaineko zergari dagozkion zorrak ordaintzeko eta zerga kuotari lotutako ondasunei buruzko aitorpena aurkezteko. Halaber, ohartaraziko diete zer erantzukizun duten aitorpena aurkezten ez badute, aitorpen hori epea kanpo edo osatu gabe edo datu zehatzik gabe aurkezten badute, edo aitorpen faltsuak aurkezten badituzte.

2. Zerga zorraren ordainketaren erantzule solidario izango dira, nor bere partearen arabera, Zergei buruzko Foru Arau Orokorrak 35. artikulua 3. paragrafoan xedatutako erakundeetako titularkideak eta partaideak, baldin eta higiezinaren katastroan hala agertzen badira inskribatuta. Katastroan, nork zer parte duen agertzen ez bada, neurri berean izango dira erantzule denak.

IX. Zergaren kudeaketa

20. artikulua

Zerga urtero egingo den erroldaren bidez kudeatuko da, non ondasun higiezinak, subjektu pasiboak eta katastro balioak (landa eta hiri ondasunak bereiz) barne hartzen dituen erroldak jasoko baitira. Errolda hori udaletxean egongo da jendaurrean.

21. artikulua

1. Subjektu pasiboek zerga honi lotutako ondasunei dagozkien altak eta aldaketak Zuiako Udalari aitortu beharko dizkiote. Hona hemen aurkeztu beharreko aitortenak:

a) Eraikuntza berrien kasuan, egoki diren alta-emate aitortenak egin beharko dituzte, obra emaitzen denetik hilabeteko apean edo, hala badagokio, eraiki den lurrari baja eman zaionetik. Bestela, ofizioz emango zaio alta.

b) Zerga honi lotutako ondasunak eskualdatzen badira, eskuratzailleak alta aitortpena aurkeztu beharko du eskualdaketa eragin duen dokumentuarekin batera; eskualdatzailleak, aldiz, baja aitortpena aurkeztu beharko du, honakoak adieraziz: eskuratzaillearen izena eta helbidea, ondasunen mugak eta kokapena, eskualdaketa data eta aitorten hori zer dela-eta egiten den.

Eskualdaketa "mortis causa" izeneko arrazoia eragin badu, dagokion epea oinordekotzaren gaineko zerga likidatzen den egunetik hasiko da zenbatzen, eta oinordekoak bi aitortenak egin beharko ditu, bajarena eta altarena.

c) Zergapeko ondasunei dagozkien aldaketa fisiko, ekonomiko eta juridikoak direla-eta sor daitezkeen aldaketa guztiak.

Aitortenak udalak ezartzen duen eremuan aurkeztu beharko dira, agiri hauekin batera:

- Eskualdatzaile eta eskuratzaillearen NAN/IFZren zenbakia.
- Aldaketa eragin duen agiriaren kopia.
- Eskualdatzen diren higiezinaren katastroko erreferentziaren ziurtagiria.

Idatz zati honetan zerrendatutako aitortenak ez aurkeztea edo epe barruan ez egitea zega-haustea izango da.

22. artikulua

Honako hauek administrazio egintzak dira eta zerga erroldaren aldaketa ekarriko dute: higiezinaren katastroan datuak sartzea, ateratzea edo aldatzea (katastroa berrikustetik, eta katastro balioak ezartzetik, berrikustetik eta aldatzetik sorturikoak), ikuskatzailatzak burututako jarduerak, eta altak eta komunikazioak formalizatzea. Ildo beretik, erroldan higiezinaren katastroetan dauden datuekin lotutako aldaketarik egin behar izanez gero, higiezinaren katastroetan aldeztu aurretik aldaketa bera egin beharko da nahitaez.

23. artikulua

1. Udalak du zerga ordainarazi, kudeatu, likidatu, ikuskatu eta biltzeko ahalmena, araututako aldiaren zein premiamenduko bidean, baldin eta zergapeko ondasunak udal horren menpeko udalerrian badaude, baina hori ez da eragozpen izango 3. zenbakian ezarritakoa betetzeko.

2. Zehazki, udalari dagokio alta emateen eta baja emateen izapideak egitea eta likidatzea, erroldak jendaurrean jartzea, errekursoak eta erreklamazioak ebaztea, zerga kobratzea, salbuespenak eta hobariak ezartzea, eta, azkenik, zerga honekin lotutakoetan zergadunari laguntza eta informazioa ematea.

3. Foru aldundiari ez besteri dagokio lurzoruaren mugaketak eta balioztapen txostenak egin eta onartzea, baita mugaketa horiek eta katastro balioak finkatu, berrikusi eta aldatzea ere; era berean, katastroei eta zerga erroldari dagozkien prestakuntza, berrikuspena, kontserbazioa eta gainerako funtzioak ere berari dagozkio.

Udalak katastroa prestatzen eta kontserbatzen lagunduko dio foru aldundiari.

Era berean, foru aldundiari dagokio ordainagiriak egitea. Udalak Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren Foru Arauaren testu bategina onartzen duen irailaren 29ko 2/2021 Foru Dekretu Arauemailearen 15. artikulua 7. eta 9. ataletan aipatzen diren hobari pertsonalak ezartzen baditu, bai eta aipatutako legearen 14. artikulua 3. eta 4. ataletan aurreikusitako kasuetan ere, ordainagiriak egitea Zuiako Udalari dagokio. Era berean, Arabako Foru Aldundiari dagokio zergaren katastro ikuskapena egitea.

Ordenantza honen 5. eta 16. artikuluetan, hurrenez hurren, xedatutako salbuespenak eta hobariak emateko edo ukatzeko, ezinbestekoa izango da foru aldundiaren txosten teknikoa izatea, eta, ondoren, foru aldundiari eman beharko zaio hartutako erabakiaren berri.

24. artikulua

Balio ponentziak onartzen dituzten egintzen eta katastro balioen aurkako errekursoak eta erreklamazioak, zerga ordenantza honen 12. eta 13. artikuluetan xedatutakoaren arabera, Zergei buruzko Foru Arau Orokorraren 229-246 artikuluetan xedatutakoari jarraitu beharko diote. Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena berraztertzeko errekursoa ebazteko. Aipatutako errekurso eta erreklamazioak aurkezteak ez du etengo egintzak betearazi beharra.

25. artikulua

1. Arabako Foru Aldundiak egingo du errolda, eta udalari bidaliko dio.

2. Udalak errolda jaso eta gero, jendaurrean jarriko du 15 egunez, zergadunek azter dezaten eta egokitatzat jotzen dituzten erreklamazioak egin ditzaten, halakorik nahi izanez gero.

3. Udalak Zuiako kontzejuetako presidenteei jakinaraziko diete, gutxienez, bi egun lehenago, noiz jarriko diren jendaurrean, kontzejuek era beren bizilagunei jakinarazi diezaieten ohiko bideen bidez.

26. artikulua

1. Jendaurrean jartzeko epea amaitutakoan eta erreklamazioak ebatzi ostean, foru aldundiari bidaliko zaio emaitzaren egiaztagiria, hark onar dezan.

2. Egiaztagiria onartu eta gero, foru aldundiak dagozkion ordainagiriak egingo ditu, eta udalari bidaliko dizkio, azken horrek diru bilketari ekin diezaion.

Xedapen gehigarria

Ordenantza honetako 5.f) artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, eta 1979ko urtarrilaren 3an gai ekonomikoari buruz Estatu Espainiarrak eta Vatikanok egindako akordioak indarrean dirauen bitartean, hona zerga ordaindu beharrik izango ez duten ondasunak:

a) Gurtzeko erabilitako tenplu eta kaperak, bai eta ekintza pastoralerako erabilitako lokalak edo horiei atxikitako eraikinak ere.

b) Gotzain, kalonje eta arimen ardura duten apaizen egoitzak.

c) Bulego, kuria diozesiarra eta parrokia bulegotarako erabilitako lokalak.

d) Klero diozesiarraren eta erlijiosoaren prestakuntzarako erabilitako apaiztegiak; elizaren unibertsitateak barne, elizaren berezko gaiak irakasten dituzten heinean.

e) Beren helburu nagusia ordenetako, erlijio kongregazioetako eta bizitza sagaratuko institutueta etxe edo komentu izatea duten eraikinak.

Hori guztia Ekonomia eta Ogasun Ministerioaren 1985eko irailaren 24ko Ministro Aginduan xedatutako baldintzetan (urriaren 2ko BOE, 236. zk.).

Aldi Baterako xedapenak

Lehenengoa.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen 42/89 Foru Arauaren xedapen gehigarrietan jasotako arauak aplikagarri izango dira udalerrian, dagozkion gaietarako.

Bigarrena.

Toki ogasunak aldatzen dituen martxoaren 31ko 12/2003 Foru Araua indarrean jartzean onartutako ondasun higiezinaren gaineko zergei buruzko zerga hobariak (bertan daude jasota horietarako kasuak) mantendu egingo dira eskatu beharrik gabe, baldin eta erregutu beharrekoak ez badira. Aipatutako zergan onartuta dauden zerga hobariei bukatu arte eutsiko zaie, nahiz eta zerga ordenantza honetan jaso ez. Horretatik kanpo geratuko da toki ogasunak arautzen dituen uztailaren 19ko 41/1989 Foru Arauak 4. artikulua k) idatz zatian xedatutakoa, baldin eta 12/2003 Foru Arauaren aurreko idazketa hartzen bada aintzat, zeren eta azken hori indarrean sartzean aurrekoa indargabetu egin baitzen.

Azken xedapena

Ordenantza fiskal honen azken aldaketa 2025eko abenduaren 5ean onartu zen behin betiko; 2026ko urtarrilaren 1ean jarriko da indarrean, eta indarrean jarraituko du espresuki aldatzea edo indargabetzea erabaki arte.

Ondasun higiezinaren gaineko zerga arautzen duen zerga ordenantza

Eranskina

TARIFA	ARGA TASA (EHUNEKO)
Hiri ondasun higiezinak	0,28
Landa ondasun higiezinak	0,31
Berezien ondasun higiezinak	1,30

Ordaintzeko Aldia: ekainaren 1etik uztailaren 31ra arte.

Zatikako ordainketa: Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga bi epetan ordaintzeko aukera izango dute zergadunek: 1. ordainketa, uztailaren 31n, eta 2. ordainketa, azaroaren 30ean. Ordainketa batetik bira aldatzeko eskabidea aurkezteko azken eguna apirilaren 30a izango da.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen ordenantza fiskala -eranskin honetan jasotzen den tarifa eta bilketarako aldia horren parte dira-, 2023ko abenduaren 29an onartu zen behin betiko, eta 2024ko urtarrilaren 1ean jarriko da indarrean, eta indarrean jarraituko du berariaz aldatzea edo indargabetzea erabaki arte.