



ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN KUOTAK FINKATZEKO FUNTSEZKO ELEMENTUAK ERREGULATZEN DITUEN ORDENANTZA FISKALA

OHARRA: Dokumentu hau informazioa emateko helburuarekin eginda dago. Aldizkari ofizialetan argitaratutako testu onartuek bakarrik dute balio legala

Onartuta: Udalbatzak 2025/09/29an

Argitaratuta: Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2025/11/24an

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEN ZERGAREN KUOTAK FINKATZEKO FUNTSEZKO ELEMENTUAK ERREGULATZEN DITUEN ORDENANTZA FISKALA

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua

Udal honek Ondasun Higiezin gainen Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauko 14.3 artikulua ematen dion zilegidura erabiliz, ondorengo artikuluan ezarritako terminoetan finkatzen du zerga honen tipoa.

II. KARGA-TASA

2. artikulua

Hiri ondasunei aplikagarri zaien Ondasun Higiezin gainen Zergaren tipoa ERANSKINEAN adierazten den ehuneko hainbestean geratu da finkatua.

Landa ondasunei aplikagarri zaien Ondasun Higiezin gainen Zergaren tipoa ERANSKINEAN adierazten den ehuneko hainbestean geratu da finkatua.

III. OINARRI EZARGARRIA ETA KUOTAK

3. artikulua

Hiri ondasunei aplikatutako Ondasun Higiezin gainen Zergan, oinarri ezargarria ondasunen balio katastrala izango da.

Landa ondasunei aplikatutako Ondasun Higiezin gainen Zergan, oinarri ezargarria ondasunen balio katastrala izango da.

Zerga hau zehazteko orduan, aurreko ataletan adierazitako oinarri zergagarriak hartu, Ordenantza honek 2. artikuluan jasota dituen tipoak hartu, eta oinarri bakoitzari dagokion tipoa aplikatuko zaio.

IV. KUDEAKETA ARAUAK

4. artikulua

1. Zerga hau kudeatu, likidatu, bildu eta ikuskatzeko gaitasuna Gipuzkoako Foru Aldundiaren esku utzi ahal izango da, betiere Udalbatza Osoak erabakitako terminoetan, edukian eta eremuan; eta horretarako dagokion hitzarmena izenpetu beharko da.

2. Hartuko den udal erabakia GAO n argitaratuko da

V. AMAIERAKO XEDAPENA

Transkribatutako Ordenantza Fiskala, osagarri duen Eranskina, eta eranskinean jasotako karga-tasak, denak, 2026ko urtarrilaren 1ean jarriko dira indarrean, eta aplikatu egin beharko dira aldatzea edo indargabetzea erabakitzen ez diren bitartean.

ERANSKINA

Hiri Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuotak zehazteko orduan, bi tipo egongo dira:

- 1.-Balorazio-ponentzien arabera, industria edo zerbitzu erabilerako lurzoruan dauden ondasunentzat: %0,6
- 2.-Balorazio-ponentzien arabera, gainerako hiri-ondasunentzat: %0,2425

Landa Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuotak zehazteko tipoa (karga-tasa) %1,1 izango da.

Katastroan etxebizitza erabilera duten eta subjektu pasiboaren edo hirugarren baten ohiko etxebizitza ez diren ondasun higiezinak, %50eko erretegia izango dute zergaren kuota likidoan.

Erreterguaren sortzapenak zergaren sortzapenarekin bat egingo du, eta urtero zerga kuotarekin batera ordainaraziko da. Erretergu hau aplikatuko da zergaren sortzapen unean, urtarrilaren 1ean, Katastroan etxebizitza erabilera daukaten ondasun higiezinak, zergadunaren edo hirugarren baten ohiko etxebizitza ez denean, hots, inor erroldatu gabeko etxebizitzak direnean.

Haatik, erretergu gabeko ordain agiria ordainaraziko zaie zuzenean urtarrilaren 1etik apirilaren 1era jarraian azalduko diren salbuespenen kasuetako bat betetzen duten zergadunei. Horretarako, zergadunek salbuespen eskaera aurkeztu beharko dute aipatutako epearen barruan eta Udalak onetsi egin beharko du. Edonola ere, epe horretatik at, zergaldiari dagokion urte naturalaren barruan salbuespen eskaerak aurkeztu ahal izango dira eskatutako dokumentazio guztia aurkeztuta.

Salbuespen kasuak:

1. Zerga honen kuotan onetsitako hobaria daukatenak.
2. Errentan emandakoak. Eusko Jaurlaritzaren alokairu kontratuen erregistroan alta emanda egotearen ziurtagiria aurkeztu beharko da. Kontratu hauen berri Foru Ogasunari emango zaio, jakinean egon dadin. Urtean zehar gutxienez sei hilabetetan alokatutakoak ere salbuespen dira. Ez dira onartuko dohaineko zehazpenak eta ezta ere prezio sinbolikoa duten kontratuak.
3. Errentan erakunde publiko baten esku jarritakoak (BIZIGUNE). Lagapen kontratuak aurkeztu beharko dira, aurreko urtean edo urtean bertan sinatutakoak.
4. Heriotza baten ondorioz jasotakoak. Salbuespen honek, heriotza egunetik kontatuta, bi urteko iraupena izango du.
5. Udal baimena duten ostatu eta hostal jardueretara atxikitakoak.
6. Udalak jakitun delarik eta modu jarraituan lanbide-jardueretarako edo merkataritza-jardueretarako erabiltzen direnak. Nekazaritza ustiatetakoak ere salbuespen egongo dira, Foru Aldundiaren Nekazaritzako ustiatetako erroldan egonez gero. Elkarrekin baten kultur jardueretara bideratutako etxebizitzak ere salbuespen daude.
7. Udalaren eskariz etxebizitza horietan inor bizi ez denean.
8. Aurreko urtean eskuratu eta urtarrilaren 1ean udal baimenarekin obratan dauden etxebizitzak.
9. Aurreko urtean eskuratu eta urtarrilaren 1ean inor ez badago erroldatuta, eskuratze datatik hiru hilabeteko epean erroldatutakoak etxebizitzak.

10. Bi etxebizitzarekin etxebizitza bat eginda badago, bi etxebizitzak errekar gutik salbuetsita egongo dira, baldin eta agrupazio espediente hasita badago urtarilaren 1 baino lehen. Gehienez bi ekitaldietan aplikatuko da salbuespen hau.
11. Hondamendi natural edo ezbehar batengatik bizitoki izan ez daitekeen ondasun higiezinaren (suteengatik, uholdeengatik etab.) Horretarako beharrezkoa izango da urtarilaren 1 baino lehen Gipuzkoako Katastroan ondasun higiezinaren erabilera aldaketaren eskaera eginda izatea.

HOBARIAK ETA SALBUESPENAK

-a) Kuota osoaren %50eko hobaria higiezinaren sustatzaileei aplikatuko zaie, higiezin eraikinak -bai berriak bai eraberrituak- ibilgetuaren artean agertzen ez badira. Interesatuak obrak hasten diren zergaldiaren barruan eskatu beharko dute hobaria, eta aplikatzeko epea obrak hasi ondorengo zergalditik horiek amaitu ondorengo zergaldira bitartekoa izango da. Epe horrek inoiz ezingo ditu hiru zergaldi gainditu.

-b) Famili ugariarentzat, diru-sarrera gordinen muga ezarrita. Hobarien portzentajeak, diru-sarreraren eta seme-alaba kopuruaren arabera kalkulatu dira, honela hain zuzen:

Diru-sarrera gordinak

	24.000 € arte	24.000 €tik 50.000 €ra	50.000 €tik 90.000 €ra	90.000 €tik gora
3 seme-alaba arteko familiak	%90	%50	%15	0
4 seme-alaba	%90	%70	%40	%15
5 seme-alaba edo gehiago	%90	%90	%60	%40

Familia ugarian seme-alabetako batek elbarritasunen bat edo lan egiteko ezintasunen bat aitorturik izanez gero, familia unitateko seme-alaba kopurua egokitu egingo da eta kide hori bi kide bezala kontatuko da.

Zerga-hobariaren mugak

- Katastro-balioa 150.000 € baino handiagoa bada, hobaria aplikatu aplikatuko da, baina gehienez ere balio horren gainean.
- Diru-sarrera gordinen muga zehazteko, hobaria aplikatu beharreko aurreko urteko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergatik hartuko da, betiere familia ugaria osatzen duten kide guztiak kontuan hartuta.
- Familia ugaria izateagatik ematen den hobaria bateraezina izango da OHZren gainean ezarritako edo ezar daitekeen beste edozein hobarirekin.
- Hobaria soilik aplikatuko zaio familia unitatea bizi ohi den ondasun higiezinari. Finka horretan, etxebizitzaz eta ganbara edo trastelekuaz gain dauden beste lokalek ez dute hobaririk izango.
- Ondasun higiezin bati ohiko bizitegi izaera emateko, ezinbesteko baldintza izango da ondasun higiezin horretan eroldaturik egotea zerga-hobaria izateko eskubidea duten familiako kide guztiak.
- Ez du izango atzeraeraginik eta, kasu konkretu honetan, hobari-eskabideak eragina izango du aurkezten den urtetik -barne-.

Hobaria lortzeko baldintza formalak

BERGARAKO UDALA

Ondasun higiezinaren gaineko zergaren ordenantza

Hiri ondasunen OHZren subjektu pasiboek aplikazioko zergaldiari dagokion sortze egunean (urte bakoitzeko urtarilaren 1ean) familia ugariaren titular badira, dokumentazio hau aurkeztu beharko dute:

- Interesdunak sinatutako eskabidea; bertan, identifikatuko beharko dira eskatzailea (izen-abizenak, NAN) eta hobaria eskatzeko xede den ondasun higiezinak.
- Familia ugariaren titulua edo fotokopia konpultsatua.
- Familia osatzen duten kide bakoitzaren Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren hobaria aplikatu beharreko aurreko urtekoari dagokionak- fotokopia konpultsatua edo bestela egin behar ez izanaren ziurtagiria.
- Hobaria izapidetzeko, ordaindutakoaren zati bat itzuliko zaie; eta horretarako, aurretik ordaindu izana egiaztatu beharko dute dagokion ordainagiriaz.

-c) Babes ofizialeko etxebizitzek hobaririk EZ izatea.

-d) 12/1989 Foru Arauaren 4. artikuluko c atalak xedatzen duen salbuespenari buruz, landaketaren lehen 15 urteetan izango dute, landaketa egiten den egunetik kontatzen hasita.

-e) 1994ko urtarilaren 1etik aurrera, zerga honetatik salbuetsita geldituko dira hezkuntza-itunaren erregimenara bildutako ikastetxe pribatuak, betiere kontzertatutako ikastetxe izaera-guztiz nahiz partzialki- gordetzen duten bitartean.

-f) 13/1996 Foru Arauaren arabera Foru Aldundiak egitasmo estrategiko bezala izendatutako proiektuak izanez gero, %95eko hobaria izango dute.

-g) Zergaren kuota osoaren % 50eko hobaria izango dute Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten ondasun higiezinak. Bizigune programa Eusko Jaurlaritzak onartu zuen 2002ko abenduaren 30ean, etxebizitza hutsei buruz emandako 316/2002 Dekretuaren bidez. Dena den, etxebizitzaren balio katastrala 150.000 eurotik gorakoa bada, hobaria aplikatu aplikatuko da, baina gehienez ere balio horren gainean.

-h) Zergaren kuota osoaren %50eko hobaria eguzki energia edo beste energia berriztagarri batzuen sistemak jartzen dituzten ondasun higiezinarako.

Betebeharrak eta baldintzak:

-Pertsona fisikoa izango da jabea.

-Higiezinaren erabilera nagusia etxebizitzarena izango da, lurzoru urbanizagarri edo urbanizaezinezko etxebizitzak (adibidez baserriak).

-Instalazioek administrazio eskudunaren homologazioa izan behar dute.

-Eskaera egin beharko da energiaren aprobetxamendu termiko edo elektrikorako sistemak instalatu ostean eta Hirigintza sailak onespenez txostena eman beharko du instalatutako sistema hobariarekin bat datorrela onesteko.

-Hobaria bakarrik aplikatuko da eguzki energia edo energia berriztagarriak aprobetxatzeko sistema jarri den ondasunaren OHZ ordain agirian, hots, sistema etxebizitzan bertan instalatu behar da, eta sistemari lotutako etxebizitzaren OHZ ordain agirian soilik aplikatuko da hobaria.

-Hobaria eskaera onetsi ondorengo bost ekitaldietan zehar aplikatuko da, eraikin plurifamiliarretan izan ezik.

-Hobaria aplikatzeko beharrezkoa izango da obraren Instalazio, Eraikuntza eta Obren gaineko Zergaren likidazioa ordainduta izatea.

-Hobari hau ez da bateragarria izango udalak helburu berarentzat eman ditzakeen dirulaguntzekin.

Etxebizitza plurifamiliar izaera duten erreferentzia katastralaren kasuan:

-Hobariaren onuraduna jabe komunitatea izango da eta ordainketa bakar baten bidez itzuliko zaio hobariaren kopurua.

-Jabe komunitate horretako jabekide guztiak zerga honen ordainketan egunean egon behar dira udalarekin (komunitate horretako ondasunari dagokionez).

-Erreferentzia katastral horretan etxebizitza erabilera duten finken kuotei aplikatuko zaie hobaria.

-Hobariaren gehieneko kopurua izango da bi hauetatik altuena: edo 750.000 € arteko balio katastralari dagokiona edo egindako inbertsioaren (ICIOren oinarria izan dena) %5ekoa.

Etxebizitza unifamiliar izaera duten erreferentzia katastralaren kasuan:

-Hobariaren onuraduna ondasunaren jabea izango da.

-Jabea zerga honen ordainketan egunean egon behar da udalarekin (ondasun honi dagokionez).

-Hobariaren gehieneko kopurua izango da bi hauetatik altuena: edo 150.000 € arteko balio katastralari dagokiona edo egindako inbertsioaren (ICIOren oinarria izan dena) %1ekoa.

Eskaeren kudeaketa: eskaerak instalazio obrak amaitu ostean aurkeztu beharko dira, dokumentu hauekin:

-Hobariaren eskabidea eskatzailearen NAN fotokopiarekin.

-Obra amaierako likidazioa eta ziurtagiria.

-Instalatutako energia sistemaren homologazioa.

Izaera orokorrean, ematen diren salbuespen eta hobariak eskaera egin eta ondorengo zergalditik aurrera izango dute eragina.

Hobari fiskalak izateko, eskatu egin beharko dira; norbaitek eskatu ondoren emango dira, hala badagokio.

Hobari desberdinak ezin dira metatu, hobari altuena aplikatuko da beti.

ALKATEA

IDAZKARIA

KONTUHARTZAILEA