



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

8. ZERGAK.

8.1. SARRERA

- Garrantzi berezikotzat hartzen da etxebizitzaren zerga-tratamendua, eragin handia baitu faktore horrek ondasun higiezin honen problematikan. Hainbat zergak kargatzen dute etxebizitza baten erosketa, eta salmenta-balioa nabarmen hazten da zerga horiek direla-eta.
- EAEn azken urteotan aplikatzekoak izan diren araudiek lortu izan nahi dute, alde batetik, ohiko etxebizitzaren erosketa ez hain garestia izatea, bereziki azpimarratuz lehen etxebizitza balliatzen duten gazteak, eta, beste aldetik, alokairu-erregimena bultzatzea.
- Etxebizitzaren erosketa eta jabetza kargatzen duten zerga nagusiak biltzen ditugu ondoren, baita egungo Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergak biltzen dituen kenkariak ere, etxebizitza erosi eta alokatzerakoan. Era berean, eraikuntza-prozesuaren zergei buruzko alderdi nagusien hurbilketa egiten da, lurren erosketarekin hasi eta etxebizitzak eraiki arte.

8.2. ETXEBIZITZA EROSTEARI BURUZKO ZERGAK

8.2.1. Etxebizitzak erostea kargatzen duten zergak

8.1 koadroa Etxebizitzak erostea kargatzen duten zergak

	LH	Normala	Murriztua*		Murriztua	Super-murriztua
OEZa	Bizkaia	% 6	% 3	BEZa	BOEak eta libreak	Etxebizitza sozialak
	Gipuzkoa	% 6	% 3			
	Araba	% 4	% 2,5			
EJD (hipoteka eratzea)				EJD (hipoteka eratzea)		
(salbuespena ohiko bizilekua bada, eta Gipuzkoan gainera <120 m² eraiki eta Gipuzkoan bertan beste etxebizitza baten jabe ez bada)				(salbuespena ohiko bizilekua bada, eta Gipuzkoan gainera <120 m² eraiki eta Gipuzkoan bertan beste etxebizitza baten jabe ez bada)		
EJD (etxebizitza erostea)				EJD (etxebizitza erostea)		
HLBGZa (Udal-gainbalioa)				HLBGZa (Udal-gainbalioa)		
Udalak finkaturiko tarifa, % 5-30 bitarte				Udalak finkaturiko tarifa, %5-30 bitarte		
Saltzaileari badagokio ere, praktikan erosleak ordaintzen du				Saltzaileari badagokio ere, praktikan erosleak ordaintzen du		

a) Ondare Eskualdaketen gaineko Zerga (OEZa)

- Bigarren eskuko etxebizitza baten erosleak **OEZa** (Ondare Eskualdaketen gaineko Zerga) ordaindu beharko du salerosketa gauzatzen denean. Zerga-tasa ondare higiezinaren eskriturazio-balioaren gain aplikatuta kalkulatzen da



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

zerga-kuota; zergadunak aitorturiko balio erreala da eskriturazio-balio hori, eta Administrazioak egiaztatu ahalko du.

b) *Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZa).*

- Eraikuntza berriko etxebizitzetara dagokienez, etxebizitza erostea kargatzen duen zerga BEZa da. Etxebizitza libre baten edo Babes Ofizialeko Etxebizitza baten erosleak % 7 ordaindu beharko du (BEZ murriztua) salmenta-balioaren gain, eta etxebizitza soziala bada, aldiz, tasa super-murriztua (% 4) da aplikatzekoa.

c) *Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga (EJD)*

- Etxebizitza berrien erosketa Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergak (EJD) ere kargatzen du, eta etxebizitzaren salmenta-prezioaren % 0,5 da kuota. Era berean, maileguren eraketa ere kargatzen du zerga honek (etxebizitza berriarena zein etxebizitza erabiliarena), ohiko etxebizitza erosteko hipotekak zerga honetatik salbuetsiak badaude ere.

d) *Hiri Lurren Balio Gehitzearen gaineko Zerga (HLBGZa) – Udal Gainbalioa*

- Zuzeneko udal-zerga da, etxebizitza berri eta erabiliak eskualdatzeko unean ordaindu beharrekoa. Gehienez 20 urteko aldiaren lurren balioak izandako hazkunde erreala osatzen du zerga-oinarria. Udalak finkatzen du zergaren tarifa, gutxienezko % 5etik gehieneko % 30era bitarte.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

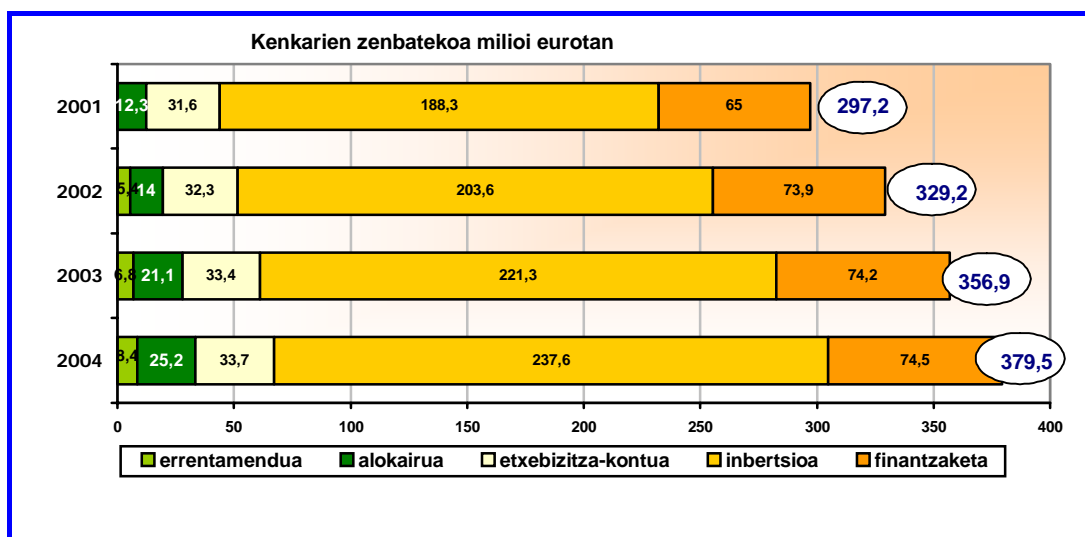
8.2.2. Etxebizitzaren erosketari eta alokairuari aplikatu beharreko kenkariak

8.2 koadroa PFEZa: Etxebizitzaren erosketari eta alokairuari aplikatu beharreko kenkariak

ETXEBIZITZA EROSTEA	Inbertsioarengatiko kenkariak	15% (gehieneko muga 30.000 € zergaldi guztietarako)
	< 35 urte eta ZO < 30.000 €	% 25
	Finantzaketagatiko kenkariak. < 35 urte eta ZO < 30.000 €	% 20 % 30
ETXEBIZITZA ALOKATZEA	Errentariari aplikatu beharreko kenkariak	% 20 (gehieneko muga 1.600 € urtean)
	< 35 urte; FU; Ezintasun iraunkorra; hutsik dagoen etxebizitzaren programa	% 25 (gehieneko muga 2.000 € urtean)
	Errentatzaileari aplikatu beharreko kenkariak	% 20 (gehieneko muga 1.600 € urtean)

- Kenkari horien zenbateko orokorraren garrantzia da azpimarratzekoa. Gauzak horrela, kenkari horien zerga-kostua 379,5 milioi eurotara iritsi zen 2004an EAEn, hots, 2,4 aldiz handiagoa urte horren Sailak gauzatutako aurrekontua baino (157,4 milioi euro).

8.1 grafikoa Etxebizitzagatiko PFEZaren kenkarien bilakaera, 2001-2004.



Iturria: Zerga Koordinazioko Organoa, Eusko Jaurlaritza.

-



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

a) *Etxebizitzan inbertitzeagatiko kenkariak*

- Ohiko bizilekua izateko den etxebizitzaren erosleak inbertsioagatiko kenkari baterako eskubidea du pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren gain (PFEZa). Zergadunak ekitaldian inbertituriko diru-kopuruen % **15eko** kenkaria aplikatu ahalko du (bere kargura izan diren eragindako gastuak barne hartuta) **30.000 euroko** gehieneko kopuruarekin zergaldi guztietarako. Zergadunak 35 urte baino gutxiago baditu eta zerga-oinarri murrizta gehienez 30.000 € bada, kenkaria % 25era iritsiko da.
- Era berean, Kreditu Erakundeetan sartzen diren diru-kopuruen % 15eko kenkaria aplikatzeko eskubidea izango dute, **Etxebizitza Kontuak** deiturikoetan. Erosteke edo birgaitzeko gehieneko epea **sei urte** izango da, kontua ireki zen egunetik zenbatzen hasita.

b) *Finantzaketagatiko kenkariak*

- Zergadunak ohiko etxebizitza erosteko edo birgaitzeko besteren kapitalak erabiltzeko aukera baliatzen badu, ekitaldian ordaindutako interesen % 20ko kenkaria aplikatzeko eskubidea izango du (% 30 erosleak gehienez 35 urte baditu eta haren ZO gehienez 30.000 € bada). Kenkaria aplikatzeko eskubidea duen kapital mailegatua inbertsioagatiko kenkaria aplikatzeko eskubidea eragiten duen diru-kopuruaren berdina izango da.
- Bi kenkarien zenbatekoak (inbertsioagatikoa eta finantzaketagatikoa) zerga-oinarri murriztuaren % 60 izango da gehienez.

c) *Etxebizitza alokatzeagatiko kenkariak*

c.1) *Errentariari aplikatu beharreko kenkariak*

- Zergaldian beren etxebizitzaren alokairurako ordainketak egiten dituzten zergadunek % **25eko kenkaria** aplikatzeko aukera izango dute. **Kenkari horren muga 1.600 euro izango da urtean.**
- Honako kasu hauetan aplikatu ahalko dute % **25eko** kenkaria, urtean **2.000 euroko mugarekin**: 35 urtetik beherakoak, familia ugariak, ezintasun iraunkor osoa, erabatekoa edo baliaezintasun handia dutenak eta Hutsik dagoen Etxebizitzaren Programan parte hartzen dutenak.

c.2) *Errentatzaileari aplikatu beharreko kenkariak*

- Etxebizitzaren errentamenduagatik lorturiko errendimendu garbiaren % **20ko** kenkaria aplikatu ahalko du errentatzaileak. Kenkariaren gehieneko muga **1.600 euro** izango da.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

8.3. ETXEBIZITZA EROSTEARI BURUZKO ZERGAK

- **Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga** zuzeneneko zerga da, udal-arlokoa, eta landa- eta hiri-arloko ondasun higiezinaren jabetza zergapetzen du, ondasun horien balioa kargatuta. Ondasun higiezinaren balioa izango da zerga horren zerga-oinarrian, haien **katastro-balioa** hartuta halakotzat.
- Hiri-ondasun higiezinaren katastro-balioa zein den jakiteko, lurzorua balioa eta lurzoru horretan dauden eraikuntzena batuko dira. Karga-tasa % 0,4-1,5 da, nahiz eta kasu askotan zerga-tasak murriztu egin diren, balioak eguneratu egin direlako, eta Foru Arauan ezarritako % 0,4a baino txikiagoak ere izan litezke. Karga-tasa katastro-balioari aplikatzearen ondorio izango da kuota osoa.
- Zerga horren kuotaren % 50eko hobaria izango dute babes ofizialeko etxebizitzak hiru urteko epean.

8.4. ERAIKUNTZA PROZESUAREN ZERGAK

8.3 koadroa Eraikuntza-prozesua kargatzen duten zergak: lurrak erostea eta etxebizitzak eraikitzea

Lurra erostea	<i>OEZa (partikularrei erostea)</i>	<i>% 6</i>
	<i>BEZa (orubeak, lur eraikigarriak)</i>	<i>% 16</i>
	<i>HLBGZa</i>	<i>% 5-30</i>
	<i>EJD (lurrak erosteko mailegua)</i>	<i>% 1</i>
Eraikuntza	<i>EIOZa (Udalaren arabera)</i>	<i>% 5</i>
Udal-lizentziak	<i>Udal-tasak (lizentzia, hesiak, kaleen okupazioa, lehen okupazioko zedula,...)</i>	<i>% 3</i>
Obra berriaren deklarazio-eskritura	<i>EJD</i>	<i>% 1</i>
Banaketa horizontalaren eskritura	<i>EJD</i>	<i>% 1</i>
Lurraren jabetza	<i>OHZa</i>	<i>% 0,4-1,5</i>
Etxebizitzaren salmenta	<i>HLBGZa</i>	<i>% 5-30</i>

8.4.1. Eraikitzeako lurrak eta birgaitzeko higiezinak erostea

- **Higiezin-sustatzaileak**, alde batetik, bere gain hartuko ditu lurzorua erosteagatik, eraikitzeagatik, birgaitzeagatik, zuzendaritza teknikoagatik, eta abar, jasan beharreko **BEZaren** (% 16) kuotak, eta, bestetik, BEZa kargatuko



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

du eraikinen salmentan¹⁰: Jasanarazitako BEZa. Era berean, lurra erosten duenak **Egintza Juridiko Dokumentatuak** karga ordaindu beharko du, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridikoen gaineko Zergarena.

- BEZaren eraginpean ez dauden (edo salbuetsita dauden) lurren erosketak Ondare Eskualdaketen Zergaren bidez zergapetuko dira. Gauzak horrela, eta hasteko, **Ondare Eskualdaketen Zergak** kargatuko du **partikular bati egindako lursail baten erosketak**.
- **Hiri Lurren Balio Gehitzearen gaineko Zergari** dagokionez (udal-gainbalioa), saltzaileari dagokio hori ordaintzea, nahiz eta zenbaitetan erosleari eskualdatzea ituntzen den.

8.4.2. Lurrak eta higiezinak edukitzea etxebizitzak sustatzeko

- Lurraren jabetza **Ondasun Higiezinaren Zergaren** bidez ordaintzen da urtero. Udalak finkatzen du zerga-tasa, katastro-balioaren gaineko gehieneko % 1,5arekin.

8.4.3. Etxebizitzen eraikuntza (planta berria edo birgaitzea)

- Behin lursaila erosi ondoren, sustatzaileak Udalari EIOZa (Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga) ordaindu behar dio, udal-tasa ugariak ordaintzeaz gain (obra-lizentzia, hesiak, kaleen okupazioa, lehen okupazioko zedula, eta abar). Eraikuntzaren, instalazioaren edo obraren egiazko kostuak osatuko du Zergaren zerga-oinarria. Udalak ezarriko du zerga-tasa, eta % 5 izango da gehienez ere.
- EIOZaren kuotaren gain gehienez ere % 95erainoko hobariak arautu ahalko dituzte udalek beren zerga-ordenantzetan.

8.4.4. Sozietateen gaineko Zerga:

- Arreta berezia merezi du Foru Zerga Kodean normalizaturiko 2005eko abenduaren 31ko Sozietateen gaineko Zergan izandako erreformak; Hiru Lurralde Historikoen zerga-araudia osatzen du Kode horrek, eta erreformaren arabera, zerga-kenkari eta -hobariak aitortzen zaizkie xede sozietate etxebizitzaren errentamendua edo ondoren errentatzeko erosketak duten enpresei.

¹⁰ Alokairu-erregimeneko etxebizitza-sustapenek ezin dute jasanarazi jasandako BEZa.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

- Horrela, enpresa horiek 100eko 90eko hobaria aplikatu ahalko dute etxebizitzaren errentamenduaren ondoriozko eta errentamendu horietan bitartekaritza-lanak egitearen ondoriozko errentei dagokien kuota osoan.
- Errentamenduaren ondoriozko hobaritu beharreko errenta lorturiko guztizko diru-sarrerak osatuko du etxebizitza bakoitzerako, diru-sarrera hori lortzearekin zuzenean loturiko gastuetan eta diru-sarrera horri proportzionalki dagozkion gastu orokorren zatian murriztua.
- Erakundearen etxebizitza-eskualdaketaren ondoriozko errentei ere aplikatzekoa izango da hobaria, betiere etxebizitza horiek gutxienez 10 urtean egiaz errentan hartu baditu.
- Aurreko idatz-zatietan aurreikusitako hobariak Sozietateen gaineko Zergaren araudian erregulatutako gainenerako hobariak aplikatu ondoren gauzatuko dira, hala badagokio.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

9. 2002-2005eko ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANA

9.1. JARDUN ETA EGINKIZUN NAGUSIAK

- 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren balantze orokorra positiboa da. Hainbat ekimen berri jarri dira abian Plan horretan, eta horiei esker, EAE estatuko Erkidego aitzindarietako bat izan da babes ofizialeko etxebizitzaren arloan neurriak hartzeari dagokionez.
- Etxebizitza Bideratzeko Planean gorakada handia izan da etxebizitza babestuaren eskaintzan, milaka eta milaka herritar pozik utzi baititu etxebizitza babestuen bidez (20.731 etxebizitza berri, hutsik dagoen etxebizitzako alokairu babestuko, birgaitzeko, eta abarreko, beste hainbat jardunez gain)¹¹. Era berean, arau multzo garrantzitsu bat ere onartzen du Etxebizitza Bideratzeko Planak; etxebizitza babestuari laguntzeko sistema berriak, berraztertutako kudeaketa-prozedurak eta etxebizitza babestuaren parkean iruzurra kontrolatzen eta zigortzeko neurriak biltzen dira bertan.
- Azpimarratzekoak dira, era berean, etxebizitzaren alokairu babestua sustatzeko neurriak. Bestalde, bultzada eman zaio alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenari Alokabide abiarazi eta sendotuta; sozietate erdi-publikoa dugu Alokabide, arlo horretan soil-soilik aritzen da (BKKren; Kutxaren, Vital Kutxaren eta Euskadiko Kutxaren laguntzari esker ere bai). Bestalde, Hutsi dauden Etxebizitzaren Programa (Bizigune) abiarazi eta ondoren garatuta, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatu dira alokairu babesturantz, lehen aldiz historian eta mugarrira ezarri estatuan. Eta azkenik, zenbait udal eta enpresa pribaturen laguntza lortu da alokairu babestuko politikak bultzatzeko.
- Nabarmentzekoak dira iruzurra saihesteko eta etxebizitza babestuko parkearen erabilera soziala sustatzeko ekimenak. 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean aurrerapauso handiak egin dira etxebizitza babestuak duin bihurtzeko bidean. Horretarako, honako neurri hauek hartu dira: zozketa, kalifikazio iraunkorra, ikus-onetsiaren bidez bigarren eskualdaketak eta hurrengoak kontrolatzea, notarioekin eta erregistratzaileekin lankidetzan jardutea, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko aukera baliatzea, etxebizitza babestuaren erabilera ikuskatzeko lehen zerbitzu integrala ezartzea, eta zigortzeko ahalmena zorrotzago erabiltzea.
- Birgaitzeko jardun babestuei dagokienez, berrurbanizazioari, eta ekipamendu eta espazio publikoen zuzkidurari emandako bultzada sendoa da nabarmentzekoa. Eredu Degradatuak kalifikatzeko eta haiek birgaitze integratuaren onurak baliatzeko baldintzak malgutu egin dira, eta birgaitzeko lan bereziaren beraren diseinu-arauen lehentasuna ezarri da babes ofizialeko etxebizitzaren araudi teknikoan bilduriko arauetara. Horren osagarri, birgaitze indibidualeko eta komunitarioko proiektu askori eman zaie laguntza.

¹¹ Ikus 9.2 atala, horri buruzko informazio gehiago nahi izanez gero.