

ORDENANTZA FISKALA, HIRI-LURREN BALIOA HANDITZEAREN GAINEKO ZERGA ARAUTZEN DUENA

4. ordenantza

Oinarria

1. artikulua.- Ordainarazpen hau Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legearen II. Tituluko VI. Kapituluko 172. artikulutik 178.era bitarte xedatutakoaren babesean ezarri da, bi artikuluko horiek barne hartuta.

Zergapeko egitatea

2. artikulua.- 1) Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga zuzeneko tributua da, lur horiek izan duten balio-gehikuntza zergapetzen duena gehikuntza hori agerian geratzen denean, dela lur horien jabetza edozein tituluren bidez eskualdatzearen ondorioz, dela lur horiek erabiltzeko edozein gozamen-eskubide erreal –jabaria mugatzen duena– sortu edo eskualdatzearen ondorioz.

2) Zerga honen ondorioetarako, kategoria hauetako batean sartzen direnak hartuko dira hiri-lurtzat, Katastroan edo Katastro Erroldan hiri-unitate higiezin gisa jasota egon ala ez egon:

a) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko foru legedian hiri-lurzorutzat hartutako lurrak eta Hirigintzako Planeamendu Orokorrean lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutakoak, bai eta urbanizagarri gisa sailkatutako gainerako lurrak ere, haiek sektorizatzeko hirigintza-tresna onesten den unetik.

b) Hirigintza sailkapena edozein izanda ere gutxienez ibilgailuendako sarbideak, ur-hornidura, ur-hustuketa eta energia elektrikoaren hornidura dituzten lurrak; edo bestela, gutxienez azalera erdia eraikia duten eremu finkatua daudenak.

c) Landa-lurrak, nekazaritza-erabileraren kontrako jarduketak bertan egiteagatik erabilera horretarako indargabeturik gelditu direnak, baina luraren izaera aldatua izan gabe.

d) Eraikinek eta haien eranskinek hartutako lurrak, bai eta halako eraikinen menpekoak ere.

e) Industria jarduerak hartzen dituzten lurrak.

3) Landa-lurrak dira aurreko idatzi-zatian xedatutakoaren arabera hiri-lurtzat hartzen ez diren lurzoruak. Lur horien balio-gehikuntza ez dago zerga honi atxikia.

Salbuespenak

3. artikulua.- Zerga honetatik salbuetsirik egonen dira honako egintza hauen ondorioz agertzen diren balio-gehikuntzak:

a) Ezkontideek ezkontza-sozietatera ekartzen dituzten ondasun eta eskubideak, haien alde eta haiek ordaintzeko egiten diren esleipenak eta bienak dituzten ondasunengatik ezkontideei egiten zaizkien eskualdatzeak.

b) Herentziaz, legatuz, ezkonsariz, dohaintzaz edo, betiere dohainik dela, beste edonola egiten diren edozein ondasunen eskualdatzeak, aurrekoen, ondorengoen eta ezkontideen artean egiten badira.

Hala ere, aipatutako negozio juridikoak eginez gero, horiek ez dute etengo Ordenantza honen 6. artikuluan xedatzen den hogeituro urteko epea.

c) Ezkontideen arteko ondasun-eskualdatzeak edo haiengandik seme-alabenganakoak, baldin ezkontza baliozabetze, banantze edo dibortzio kasuetako epaia betetzearen ondoriozkoak badira.

d) Zortasun-eskubideak eratu eta eskualdatzea, horiek edozein izanda ere.

4. artikulua.- Halaber, zerga honetatik salbuetsirik daude balio-gehikuntzak, zerga hori ordaintzeko betebeharra honako hauei badagokie:

a) Nafarroako Foru Komunitatea, Estatuak, autonomi erkidegoak eta horien guztien menpeko erakunde autonomo administratiboak.

b) Iruñeko Udala eta horren partaide diren toki-entitateak zein Udala partaide dutenak, bai eta haren menpeko erakunde autonomo administratiboak ere.

c) Ongintzako edo ongintza eta irakaskuntzako kalifikazioa eskuraturik duten erakundeak.

d) Gizarte Segurantzaren nahiz aseguru pribatuen gaineko legeek agindu bezala eraturiko mutualitate eta bahitura-etxeen entitate kudeatzaileak.

e) Nazioarteko hitzarmen edo itunetan salbuespena aitorturik duten pertsona edo entitateak.

f) Lehengoratzeko diren administrazioen emakiden titularrak, emakidei atxikitako lursailei dagokienez.

g) Espainiako Gurutze Gorria.

Subjektu pasiboak

5. artikulua.- Honako hauek dira zergaren subjektu pasiboak, zergadun gisara:

a) Lursail-eskualdatzeetan edo jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealak eratu edo eskualdatzean halakoak dohain bidez eskuratuz gero, lursailen eskuratzailleak edo kasuan kasuko eskubide erreala noren alde eratu edo eskualdatu eta pertsona hori bera.

b) Lursailen eskualdatzeetan edo jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealak eratu edo eskualdatzean halakoak kostu bidez eginez gero, lursailak besterentzen dituztenak edo kasuan kasuko eskubide erreala eratu edo eskualdatzen duen pertsona. Hala ere, eskuratzailleak zergadunen ordezkokoak izanen dira, baldin eta eskuratzailleak ez badira salbuespen subjektiborik duten pertsonak edo erakundeak.

Eskuratzaillea zergadunaren ordezko den kasuetan, aurreko lerroaldean xedatutakoarekin bat, zilegi izanen da kargaren zenbatekoa eskualdatzen duenari jasanaraztea, salbu Baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 2. artikulua aplikagarri zaien zordunek egindako eskualdaketetan, ohiko etxebizitza ordainean emateari buruz arau horren Eranskinaren 3. idatzi-zatian aurreikusitakoarekin bat.

Zerga-oinarria

6. artikulua.- Zerga honen oinarria hiri-lurren balio-gehikuntza erreala da, sortzapenaren unean agertu eta gehienez ere hogeituro urteko epean barna gertatutakoa.

7. artikulua.- 1) Lursailen eskualdaketetan, lurrek sortzapenaren unean duten balioa izanen da une horretan indarra duen balorazio-txostena aplikatuz ateratzen den balio bera, nahiz eta lursailak ondasun berezitat deklaraturako ondasun baten parte izan, edo eskualdatutako ondasun higiezinaren banakako balioa oraindik xedatu gabe egon.

Hiri-lurren balioaren gehikuntza erreala zenbatekoa den zehazteko, adierazpen matematiko hau aplikatuko da:

$$ZO = TB \cdot U \cdot \% X,$$

non zeinu horiek honako esanahi hauek dituzten:

ZO = Zerga-oinarria edota lurren balioaren gehikuntza erreala.

TB = Balorazio txostenetik ateratzen den balioa.

U = Urte kopurua, balioaren gehikuntza zenbat urtetan zehar gertatu den.

% X = Ehunekoak, lurraren balio-gehikuntza zenbat denboran zehar sortu eta horren arabera finkatuak. Ehunekoak ordenantza honen eranskinean jaso dira.

2) Aurrekoa gorabehera, behin behineko likidazioa aplikatuko da –balorazio-txostenetik ateratzen den balioaren arabera–, baldin eta lursaila eskualdatzen den unean indarra duen balorazio-txostenak ez badu jaso lursailaren hiri-izaera zerga honen xedeetarako, edo lursailaren hirigintzako inguruabarrak aldatu eta txostenean jasotakoez bestekoak badira. Behin balorazio-txosten berria onetsita –non sortzapenaren unean egoera berriarekin bat datorren balioa esleituko baitzaio lursailari–, behin betiko likidazioa igorriko da, zergaren sortzapenaren datarekin, eta ordaindutakoak hori baino gehiago jotzen badu, itzuli egingen zaio interesdunari.

Horretarako, balorazio-txosten berriari ateratzen den balioa zuzenduko da; izan ere, aipatu balioa biderkatu egingen da sortzapenaren unean indarra duen txostenak hiri-lurtzat hartutako lursail guztiek metro koadroko duten balioaren batez besteko haztatutako adina jotzen duen zatidura batez eta txosten berriak lursail horiei metro koadroko haztatutako batez bestekoaz.

8. artikulua.- Jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealen eraketan eta eskualdaketan, balioa zein epetan gehitu den eta horren arabera Udalak kalkulaturako ehuneko finkoa aipaturako eskubideen balioaren adierazgarri den lursailaren balio-zatiaren gainean aplikatuko da, eskubideen balioa, betiere, Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren ondorioetarako finkatu diren arauak aplikatuz kalkulaturako delarik.

9. artikulua.- Eraikin edo lur baten gainean solairu bat edo gehiago altxatzeko eskubidearen eraketan edo eskualdaketan, edo azalerako eskubide erreala izan gabe zorupean eraikitzeako eskubidearenetan, Udalak balioa zein epetan gehitu den eta horren arabera finkatzen duen ehuneko balioaren zatiaren gainean aplikatuko da, eta, horri dagokionean, balio hori eskualdaketa-eskrituran finkatzen den proportzionaltasun-modulutik aterako da, edo, hori ez badago, hegalean edo zorupean eraikiko diren solairuen azaleraren edo bolumenaren eta haiek eraiki ondoren eraikitako azalera edo bolumen osoaren arteko proportzioa ezarrita aterako den emaitzatik.

10. artikulua.- Nahitaezko desjabetzeen kasuan, balioa zein epetan gehitu den eta horren arabera Udalak finkatzen duen ehuneko lurraren balioari dagokion balio justuaren zatiaren gainean aplikatuko da.

Kuota

11. artikulua.- Zerga honen kuota zerga-oinarriari Ordenantza honen Eranskinean jasotako karga-tasa aplikatzearen emaitza izanen da.

Sortzapena

12. artikulua.- 1) Zerga honako kasu hauetan sortzen da:

a) Lurraren jabetza eskualdatzen bada, kostu bidez edo dohainik, bizien artean edo heriotzagatik, eskualdatzen den egunean berean.

b) Jabaria mugatzen duen gozamen-eskubide errearen bat eratu edo eskualdatzen bada, eraketa edo eskualdaketa ematen den egun berean.

2) Epaitegiek edo administrazioak emandako ebazpen irmoaren bidez deklaratu edo onartzen bada lurraren eskualdaketa edo horren gaineko gozamen-eskubide errearen eskualdaketa zehazten duen egintza edo kontratua deuseztatu, eten edo ebatzi dela, subjektu pasiboak eskubidea izanen du ordaindutako zerga itzul diezaioten –betiere egintza edo kontratu horrek irabazirik ekarri ez badio eta itzulketa, ebazpena irmo bihurtu eta bost urteko epean, egin diezaiotela eskatzen badu–; ulertuko da irabazi-ondorioak izan direla, egiaztatzen ez bada interesdunek elkarri itzulketak egin behar dizkiotela, zein eta Nafarroako Foru Berriko 506. Legeak eta horiekin bat datozenek eta Kode Zibileko 1295. artikulua aipatzen dituztenak. Egintzak edo kontratuak irabazirik ekarri ez badute ere, etetea edo ebazpena deklaritzen bada subjektu pasiboak zergarekiko dituen betebeharrak bete ez dituelako, ez da deus itzuliko.

3) Kontratua indarrrik gabe gelditzen bada –kontratu-emaile biek adostasun osoz hala erabaki dutelako–, ordaindutako zergarik ez da itzuliko eta zergaren menpekora egintza berriztat hartuko da. Elkarren arteko adostasun gisa joko da adiskidetze-ekitaldi baten bidez bat etortzea eta demandari amore emate hutsa.

4) Baldintzaren bat tartean daukaten egintza edo kontratueta, horren kalifikazioa Nafarroako Foru Berriko aginduen arabera egingen da. Eteteke baldintza bada, baldintza hori bete arte ez da likidatuko zenbatekoa. Suntsiarazteko baldintza bada, zerga galdatu egingen da, betiere kontuan harturik baldintza hori betez gero behar den itzulketa egin beharko dela, aurreko lerroaldeko erregelari jarraikiz.

Zergaren kudeaketa

13. artikulua.- 1) Zergadunak edo, halakorik balitz, beren ordezkioak beharturik daude aitorpena aurkeztera, bertan jasota, betiere, egin beharreko likidazioa egiteko nahitaezkoak diren tributu-harremanaren elementuak.

2) Aitorpena honako epe hauetan egin beharko dira, zerga noiz sortu eta hortik aitzina:

a) Bizien arteko egintzak direnean, epea bi hilabetekoa izanen da.

b) Heriotzaren ondoriozko egintzak badira, epea sei hilabetekoa izanen da, eta urtebetekoa, subjektu pasiboak hala eskatzen badu.

14. artikulua.- 1) Tributu-aitorpena subjektu pasiboak edo bere legezko ordezkariak sinatuko du, harekin batera agiri hauek aurkeztuta:

a) Subjektu pasiboaren NANaren edo IFZaren, bizileku-txartelaren, pasaportearen edo IFKaren fotokopia, edo ordezkariak egiaztatzen duen beste edozein agiri.

b) Agiri bat non jasota egonen baita zerga sorrarazi duen egintza, egitatea edo kontratua, eta horren fotokopia, zeina kudeaketa-bulegoaren esku geldituko baita.

2) Udal Administrazioak laguntza emanen die tributudunei aitorpenak egiteko.

3) Aitorpenak izapide hori hirugarren pertsonen izenean telematika bidez egiteko baimendutako pertsona edo entitateen bidez aurkeztu ahalko dira, Kudeaketarako, Diru-bilketarako eta Ikuskapenerako Ordenantza Fiskalaren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat.

15. artikulua.- 1) Baldin eta subjektu pasiboak uste badu adierazitako balio-gehikuntzak salbuespena edo mendetasunik eza edo preskripzioa eragiten duela, hala jakinarazi ahalko du legeek ezarritako epeetan, betiere onura horri babesa ematen dion lege-xedapena adieraziz eta, behar izatera, hura egiaztatzeko dokumentazioa erantsita, aurreko artikuluan galdatutako agiriez gain.

2) Baldin eta, alegatutakoa gorabehera, bidezkoa bada ordaintzeko betebeharra, Udal Administrazioak kasuan kasuko likidazioa egingen du.

3) Baldin eta zergadunek hainbat kopuru ordaindu badituzte Foru Parlamentuaren 1981eko ekainaren 2ko Erabakiaren bidez onetsitako Nafarroako Toki Ogasunei buruzko Arauaren 74.1. artikuluan eta Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legearen 5. xedapen iragankorrean aurreikusitako hamar urtetarako modalitateari edo baliokidetasun-tasari helduta, ateratako kuotari modalitate hori dela-eta zerga-aldian ordaindutako zenbatekoak kendu beharko zaizkio.

16. artikulua.- Ulertuko da aitorpena aurkezten duenak aurkezteagatik beragatik jarduten duela zerga ordaindu behar duen pertsonaren orde, eta tributua kudeatzeko jardunbidean hark aurkeztutako agiriei dagokienez egiten diren jakinarazpenek orok nahiz hark sinatutako eginbideek interesdunekin beraiekin egin izan balira bezainbesteko balioa izanen dute, eta ondorio berdinak eragingo.

17. artikulua.- Udal Administrazioak zergaren behin betiko likidazioa ezartzeko beharrezko diren bestelako agiriak aurkezteko eskatzen ahal die subjektu pasiboek, 30 eguneko epean aurkezteko ere, non, interesdunak eskatuta, epe hori beste 15 egunez luzatu ahalgo baita; errekerimendu horiek ezarritako epeetan betetzen ez badute, hori arau-hauste bakuntzat joko da, betiere zehapen larriaren graduazioaren osagarri gisa bezala ez badu jarduten, Kudeaketarako, Diru-bilketarako eta Ikuskapenerako Ordenantzaren xedatutakoarekin bat.

18. artikulua.- Udal Administrazioak, zerga honen likidazioak onesten baditu, legezko eran jakinaraziko die hori subjektu pasiboek, betiere ordaintzeko epeak eta bidezkoak diren errekurtsioak adierazita.

19. artikulua.- 13. artikuluan xedatutakoa ezertan galarazi gabe, lurzoruak eskualdatu zein jabaria mugatzen duten gozamen-eskubide errealek eratu edo eskualdatzen dituztenek orok Udalarari adierazi behar diote, subjektu pasiboek dituzten epe eta era berberetan adierazi ere, zergapeko egitatea gauzatu dela, baldin eta horiek irabazi asmoz eta bizien arteko negozio juridikoaren ondorioz gauzatu badira.

20. artikulua.- Notarioek betebeharra dute, hiruhileko bakoitzaren lehen hamabostaldian, aurreko hiruhilekoan zerga honen peko egitatea gauzatu dela agerian uzten duten gertakari, egintza edo negozio juridikoei buruz baimendu dituzten agiri guztien zerrenda edo aurkibidea Iruñeko Udalarari igortzeko, azken borondatezko egintzei dagozkienak izan ezik.

Halaber, beharturik egonen dira, epe berean, sinadura ezagutu edo legitimatzeko aurkeztu zaizkien agiri pribatuen zerrenda, gertakari, egintza edo negozio juridiko berberak osatutakoa igortzera.

Artikulu honetan aurreikusitakoak ez du galarazten lege orokorretan eta tributuei buruzkoetan ezarritako betebeharrak orokorra.

Arau-haustek eta zehapenak

21. artikulua.- Tributuen esparruko arau-hausteen kalifikazioari zein kasuan-kasuan horiek direla medio ezartzeko diren zehapenen xedapenari dagokien orotan, Kudeaketarako, Diru-bilketarako eta Ikuskapenerako Ordenantza Fiskalean xedatutakoari egingen zaio men.

TARIFA-ERANSKINA

Zerga-oinarria

Ezarri beharreko ehunekoak, lursailen balio-gehikuntza errealaren zenbatekoa finkatzeko, sortzapen-unearen arabera:

Balioaren gehikuntza sortzeko epea	Ehunekoa
- Urte batetik 5 urte bitarte	% 3,70
- 10 urte bitarte:	% 3,50
- 15 urte bitarte:	% 3,40
- 20 urte bitarte:	% 3,20

Karga-tasa	
Ezarri den tasa ondokoa da:	% 18,00