

Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga (HLBGZ edo Udal Plusbalioa)

Zer da?

Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga (HLBGZ), udal-plusbalioa izenarekin ezagutzen duguna, hiri-lurreko ondasun higiezin baten (etxebizitza, orubea, garaje-plaza, trastelekua eta abar) eskualdaketa edo horren gaineko jabaria (usufruktua, erabilera eta logela, azalera-eskubidea) izatea mugatzen duen benetako eskubideren baten eraketa edo transmisioa gertatzen denean sortzen da.

Zer kasutan gertatzen da?

Besteak beste, kasu hauen barne hartzen ditu:

- Salerosketa, dohaintza, trukea, zorrak ordaintzeko esleipena.
- Testamentu bidezko herentzia edo testamenturik gabea.
- Enkante publikoan besterentzea, nahitaezko desjabetzea.

Zer kasu daude salbuetsita / ez mende / % 100ean hobarituta?

Argibide gisa eta izaera loteslerik gabe, hona hemen salbuetsitako eskualdaketak, mende ez daudenak edo % 100ean hobarituta daudenak. Segurtasun juridiko handiagoa izateko, indarrean dagoen araudia kontsultatu behar da.

- Aurreko eskualdaketari buruzko eskriturak aurkeztuta balioa ez dela handitu frogatzen duten ondasun higiezinaren eskualdaketak.
- Ezkontideek ezkontza-sozietateari ondasun eta eskubideen ekarpenak egitea, ekarpen horien ordainetan ezkontideei ondasun eta eskubideak modu egiaztatuan esleitzea, eta ezkontideei beren hartzeko komunaren ordainetan eskualdaketak egitea.
- Ezkontzaren deuseztapen, banantze edo dibortzio kasuetan, epaiak betetzearen ondorioz ezkontideen artean edo seme-alaben alde ondasun higiezinak eskualdatzea, ezkontzaren erregimen ekonomikoa edozein dela ere.
- Etxebizitza-kooperatibek bazkide kooperatibisten alde esleitutako etxebizitza edo lokalen esleipenak.
- Usufruktuaren atxikipenarekin edo erreserbarekin eta benetako eskubide hori iraungitzearekin lotutakoak. Hori guztia usufruktudunaren heriotzagatik edo eratu zeneko epea amaitu izanagatik gerta daiteke.
- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako landa-lurzoruek duten balio-gehikuntza.
- Irabazizko ondasun higiezinak adingabeko seme-alaben edo guraso-ahala, tutoretza edo ahalmen juridikoa behar bezala gauzatzeko laguntza-neurriak dituzten pertsona desgaituen mesederako eskualdatzea, baldin eta gauzatze hori emakumearen aurkako indarkeriaren ondorioz hildako emakumeek egiten bazuten, legeak edo Espainiak berretsitako nazioarteko baliabideek zehaztutako

moduan, irabazizko eskualdaketa horiek aipatutako heriotza horren kausa direnean.

- Zergaren kuota osoaren % 100eko hobaria izango dute subjektu pasiboaren ohiko etxebizitzari dagokionez, lurzoruaren eskualdaketek eta jabaria mugatzen duten eskubide errealen eskualdaketek edo eraketak, heriotza dela eta ondorengoan eta adoptatuen, ezkontideen edo izatezko bikoteen alde egiten badira, 2003ko maiatzaren 7ko 2/2003 Legean xedatutakoaren arabera eraturako izatezko bikoteen eta aurreko ahaideen eta adoptatzaileen kasuan.

Subjektu pasiboaren aitortzeko betebeharra

Subjektu pasiboa behartuta dago udalerrian dagoen edozein ondasun higiezinaren eskualdaketa Sopelako Udalari jakinaraztera eta eskualdaketa dokumentatzen duten eskriturak aurkeztera. Hori guztia egoitza elektronikoaren bidez edo aurrez aurre egin daiteke. Notarioak ere behartuta daude esku hartzen duten dokumentu publiko eta pribatuen zerrenda udalei jakinaraztera. Horregatik eta bikoiztasunak saihesteko, nahikoa litzateke subjektu pasiboak ziurtatzea notarioak bere betebeharra betetzen duela.

Balio-gehikuntzarik ez dagoela edo metodo erreala erabilera justifikatzen duen balio-gehikuntza dagoela frogatu nahi duen pertsonak **espresuki adierazi beharko du aitorpenean**, eta ondasunaren eskualdaketa eta erosketa dokumentatzen duten **tituluak aurkeztu** beharko ditu.

Aitorpena aurkezteko epeak

Inter vivos egintzetarako, aitorpena aurkezteko epea **30 egun baliodunekoa** da, agiri publikoa ematen den egunetik zenbatzen hasita.

Mortis causa egintzen kasuan (herentziak), **aitorpena egiteko epea urtebetekoa** izango da eragilea **hiltzen** denetik edo, hala badagokio, testamentu-ahalordea egikaritzen den unetik zenbatzen hasita.

Subjektu pasiboa - nori zuzenduta dago zerga hau?

Subjektu pasiboa zergaren aitorpena aurkezteko eta zerga ordaintzeko betebeharra duen subjektua da.

- Irabazizko edo dohain bidez jasotako (testamentu bidez edo testamentu gabe, dohaintza) eskualdaketatik, kasuan kasuko eskubide erreala eskualdatzen zaion edo eratzen duen eskuratzailerak edo pertsona da ordaintzera behartuta dagoena.
- Kostu bidezko eskualdaketatik, prezio bidez (salerosketa, trukea, desjabetzea), eskualdatzailerak edo dagokion eskubidea eskualdatzen zaion edo eratzen duen pertsona da ordaintzera behartuta dagoena.
- Kostu bidezko eskualdaketen kasuan, eskualdatzaileak ohiko bizilekua atzerrian duenean, eskuratzailerak izango da ordezkotako subjektu pasiboa.

Laburpen-taula: Zerga-egitatea, subjektu pasiboa eta datak

ZERGA EGITATEA	ESKUALDAKETA MOTA	SUBJEKTU PASIBOA	HASIERA DATA	SORTZAPEN DATA/AMAIERA DATA
Salerosketa	Kostu bidezkoa	Eskualdatzailea	Eskualdatzaileak erositakoan	Salmenta-data (eskritura)
Herentzia / Legatua	Irabazizkoa	Oinordekoa	Subjektu eragileak (hilda) eskuratutakoan	Subjektu eragilearen heriotza-data
Testamentu-ahala	Irabazizkoa	Oinordekoa	Subjektu eragileak (hilda) eskuratutakoan	Testamentu-ahalaren erabilera-data (normalean, eskritura)
Dohaintza	Irabazizkoa	Dohaintza-hartzailea (jasotzen duena)	Eskualdatzaileak erositakoan	Dohaintzaren eskritura-data

Zergaren zerga-oinarriaren kalkulua

- **METODO OBJEKTIBOA:** besterik zehaztu ezean, hurrengo parametroen arabera kalkulatu da:
 - zergaren sortzapenaren unean higiezinaren lurzoruak duen katastro-balioa eta
 - aurreko zergapeko eskualdatzetik igarotako urteei buruzko zerga-ordenantza ezarritako koefizientea.
- **METODO ERREALA:** erosketaren eta eskualdatzearen arteko benetako gehikuntzaren arabera kalkulatu da (subjektu pasiboak aitortzearen berariaz eskatzen duenean eta eskualdaketa eta erosketa dokumentatzen dituzten tituluak aurkezten dituztenean). Ez dira gehitu edo kendu behar eragiketarik zergapetzen dituzten gastu edo zergak. Zuzeneko metodoaren bidez kalkulatu da oinarria txikiagoa bada, azken hori aplikatu da.

Kuotaren kalkulua

Kuota kalkulatzeko, lortutako zerga-oinarria (metodo objektiboren edo errealaren bidez lortutakoa) eta sortzapenaren unetik aurreko zergapeko eskualdatzea gertatu arte igarotako urte kopuruari dagokion ordenantza fiskalean ezarritako indarreko zerga-tasa biderkatu behar dira.

Zergaren kalkuluari buruzko informazio gehiago nahi izanez gero, edo zergapetu gabeko kasuak, salbuespenak edo hobariak ezagutu nahi izanez gero, indarrean dagoen ordenantza fiskala kontsulta dezakezu.

Ordainketa-gutunak

Besteak beste, ordainketa-gutunek honako datu hauek jasoko dituzte:

- Subjektu pasiboa eta ordezkaria, hala badagokio
- Zerga helburuaren helbidea eta zerga-objektuaren finkari dagokion zenbaki finkoa
- Ordainagiri-zenbakia eta kuota
- Ordaintzeko azken eguna
- Transmisioaren edo eskualdaketaren data
- Ordainagiri horri dagokion zergaren partaidetza (ehunekoa); izan ere, batzuetan, ez da ondasun osoa eskualdatzen, edo ordainketa-gutun bat baino gehiago sortu behar dira aurretik eskualdatze partzialak egin direlako
- Eskualdaketa mota (jabetza osoa/usufruktua/jabetza soila eta irabazizkoa/kostu bidezkoa)
- Lurzoruaren katastro-balioa, urteak, metodo mota, koefizientea (metodo objektiboaren kasuan), zerga-oinarria eta karga-tasa

Eman beharreko urratsak

1 - Instanzia Orokorra egin behar da (Udalak zerga honetarako izapide espezifikoak garatu arte) Udaleko Erregistroan, aurrez aurre edo erregistro elektronikoan.

Eskaeran, interesdunak edo ordezkariak, behar bezala egiaztatuta, hurrengoa aurkeztu behako du:

- zerga eragin duen kontratua edo egintza idatziz jasota duen dokumentuaren kopia sinplea. Metodo erreala aplikatzea eskatuz gero, aurreko eskualdaketaren eskriturak ere aurkeztu beharko dira.
- ordainagiriak eta jakinarazpenak zein posta-helbidetara bidali behar diren adieraztea edo, jakinarazpen elektronikoaren kasuan, alerta bidaltzeko balio duen posta elektronikoko helbidea.

2 - Eskaera berrikusiko da jarraian. Daturen bat falta bada, eskatzaileari zuzentzeko eskatzen zaio.

3 - Dagozkion likidazioa edo likidazioak igorri ondoren, interesdunari jakinarazten zaizkio, ordainketa-gutunekin batera, hala badagokio, bertan ezarritako epe barruan eta moduan ordaindu ahal izan ditzan.

Foru Araudia

- [8/1989 Foru Araua, 1989ko ekainaren 30ekoa](#), ekainaren 30ekoa, Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergari buruzkoa (1989ko uztailaren 19ko BAOn argitaratua).
- [Azken arau-aldaketa: 2023/01/01](#), 10/2022 FORU ARAUA, 2022ko abenduaren 28koa, Bizkaiko Lurralde Historikoaren 2023ko aurrekontu orokorreari buruzkoa, 2022ko abenduaren 30ean, ostiralean, 248. BAOn argitaratua (32. orrialdea). **2023. urtean aplikatu beharreko gehieneko koefizienteen urteroko eguneraketa.**

Sopelako Udalaren Tokiko Araudia

- [Hiri lurren balioaren gehikuntzaren gaineko Zerga araupetu duen Zerga Ordenantza Fiskalaren aldaketaren](#) behin betiko onarpena (2022ko maiatzaren 3ko BAOn, 83. zenbakikoan, argitaratutakoa).
- [Hiri-lurren balioaren gehikuntzaren gaineko Zerga araupetu duen Zerga Ordenantza fiskala aldaketaren](#) (2023ko ekainaren 12ko BAOn, 112. zenbakikoan, argitaratutakoa). **2023/06/13tik aurrera aplikatu beharreko koefizienteak eta karga-tasak eguneratzea.**

Likidazioaren simulazioa

Sopelako Udalak herritarren eskura jartzen du udal-plusbalioaren likidazioa simulatzeko tresna, web-helbide honetan:

<https://herritarrak.sopela.eus/Default.aspx?key=ywhv8ARPM/nr0PlcW+YkqBYFKkhweTIRGRXWKMI3OT7zr8RtLnEzSJQYodHbFYvDoSmjPv6DUZLOmJZpqKyxtg==>

“Katastro-balio” osoa eta lurzoruaren katastro-balioa, “Lurzoru-balioa”, ezagutu beharko dira. Informazio hori eskuragarri dago [Bizkaiko Katastroaren](#) webgunean, posta-helbidearen edo zenbaki finakoaren bidez bilatuta.

Eskualdatutako ondasun edo eskubidearen katastro-balioa

Balio katastral

200.000,00 €

Zoru balioa

120.000,00 €

Transmititutako Ehunekoa

100,00

Notarioa eta protokoloa ezagutzen ez badira, ondasuna oraindik transmititu ez delako, mesedez hautatu “Pribatua” “Dokumentu Mota” gisa.

Datos Notariales

Clase Documento

Privado

Notarioa

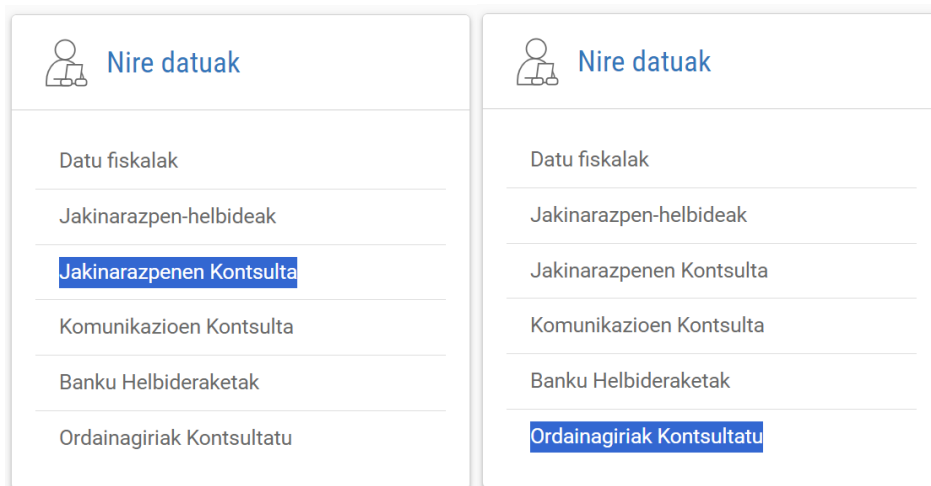
Hautatu aukera bat ...

Protokoloa

Ordainketa-gutunetarako sarbidea egoitza elektronikoan

Sopelako Udaleko Ogasunarekin lotutako jakinarazpenetarako eta ordainketa-gutunetarako sarbidea helbide honetan egokitutako egoitza elektronikoaren bidez egingo da: <https://herritarrak.sopela.eus/>.

Jakinarazpena “Zerga-jakinarazpenen kontsulta” atalean jaso ondoren, ordainketa-gutunak “Ordainagirien kontsulta” atalean egongo dira eskuragarri.



Ordaintzeko epea

- *BORONDATEZKO ORDAINKETA, GAINORDAINIK GABE*: ordainagirian bertan adierazitakoa.
- *EPE EXEKUTIBOKO ORDAINKETA*: Borondatezko ordainketarako adierazitako epea igarotakoan, zorrari % 5eko errenergua gehituko zaio automatikoki, eta premiamendu-probidentzia emango da. Premiamendu-probidentzia jakinarazi ondoren eta ordainketarik egin ezean ordainagirian adierazitako ordainketa-epea amaitzerakoan, errenergua % 20ra igoko da eta berandutze-interesak sortuko dira, borondatezko fasean ordaintzeko epea amaitu zen egunetik benetan ordaintzen den egunera arte.

Aurka egiteko moduak

Jakinarazitako likidazio horrekin ados ez bazaude, helegite hauek aurkez ditzakezu:

UDALEAN: Berrezartzeko errekurtsua

- Administrazioarekiko auzi-errekurtsua jarri aurretik, berraztertze errekurtsua aurkeztu ahal izango da hura eman zuen organo beraren aurrean. Horretarako, hilabeteko epea izango duzu, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.
- Errekurtsua jartzeak ez du prozedura geldiaraziko zorra ez bada bermatzen legez xedatutakoaren arabera.

Berraztertze errekurtsuaren ebazpenaren aurka: EPAITEGIAN: Administrazioarekiko auzi-errekurtsua

- Bi hilabeteko epea izango duzu errekurtsu hori aurkezteko, berraztertze-errekurtsuaren ebazpenaren jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.
- Errekurtsua Bilboko Administrazioarekiko Auzien Epaitegian aurkeztu beharko da.