

## 13/2013 FA, ETXEBIZITZAREN LABURPENA

### OHIKO ETXEBIZITZA EROSTEAREN ZIOZKO KENKARIA.

**Ohiko etxebizitza** deritzo zergaduna etengabe gutxienez hiru urtean bizi deneko eraikinari.

Etxebizitza zergadunaren ohiko etxebizitza izan dadin, bertan bizi behar du zergadunak, etenik gabe eta gutxienez hamabi hilabeteko epearen barruan, etxebizitza eskuratu edo lanak amaitzen diren egunetik zenbatzen hasita.

Epe horien inguruko salbuespenak daude etxebizitza ezinbestean aldatzea dakarten edo etxebizitza hartzea ezinbestean galarazten duten inguruabarrak gertatzen direnean.

Famili unitateko kideak etxebizitza baten baino gehiagoren titularrak direnean, soilik horietako bat hartuko da ohiko etxebizitzatzat, hain zuzen ere famili unitateak bizitzaren eta harreman pertsonal, sozial eta ekonomikoen interes gune nagusia duen tokia.

**Kengarria aplikatzearen ondorioetarako**, eskrituran gauzaturiko eskuraketa-balioari gehi gastuei deritze eskuraketa-balioa, hau da, balio hori gehi erosketako gastuei (zergak, notario gastuak, erregistroa, etab.), nahiz finantzazio gastuei (hipoteka eskriturako gastuak, tasazioa, etab.).

#### **Ohiko etxebizitzaren eskuraketarekin berdinetziko dira:**

- Etxebizitza handitzea
- Etxebizitza eraikitzea
- Azalera-eskubidea eskuratzea
- Ezinduentzako barrera arkitektonikoak kentzeko obrak eta instalazioak.
- Ohiko etxebizitza birgaitzeko obrak (edo haren jabetzapeko lokal batekoak, etxebizitza gisa gaitzeko) baldin eta herri administrazio eskudunak babestutako jarduketatzat edo babestu daitekeen jarduketatzat hartzen badira.

**Ez da etxebizitza-eskuraketa** etxebizitza artatzeko edo konpontzeko eta hobetzeko gastuetarako erabilitako diru-kopuru oro, ezta garaje plazak, lorategiak, parkeak, igerilekuak eta kirol instalazioak eta, oro har, eranskinak edo etxebizitza bera ez den beste edozein elementu eskuratzea ere, salbu eta etxebizitzarekin batera erosten badira eta erregistroko finka bakarra osatzen badute.

**Etxebizitza-kontua:** Ohiko etxebizitza eskuratzeko erabiltzat joko dira kreditu-erakundeetan gordetako diru-kopuruak, beste edozein zergapetze tasatetik aparte, betiere kenkaria izateko eskubidea sorrarazi duten diru-kopuru horiek ohiko etxebizitza eskuratzeko edo birgaitzeko erabiltzen badira kontua irekitzen den egunetik aurrera ezarritako epea baino lehen.

#### **Ohiko etxebizitza erostearen ziozko kenkariaren zenbatekoa:**

Zergadunek ohiko etxebizitza erosteko (edo antzeko kontzeptuak) zergaldian inbertituriko diru-kopuruen **%18ko** kenkaria aplikatu ahal izango dute, eragin diren eta haien pentzura izan diren eskuraketa-gastuak barne, arestian aipaturiko zenbatekoei kendu egin beharko zaie zergadunak etxea erosteko edo zaharberritzeko jasotako diru-laguntzen zenbatekoa (halakorik jaso badu), zeinak salbuetsirik egongo baitira zerga hau arautzen duen araudiaren arabera.

Halaber, zergaldian ordaindutako interesen %18ko kenkaria aplikatu ahal izango dute ohiko etxebizitza erosteko inoren kapitalak erabiltzeagatik (edo antzeko kontzeptuak), haien pentzura izan diren eta inoren finantzazio horrek eragin dituen eskuraketa-gastuak barne.

Etxebizitza-kontuetan gordetako diru-kopurueterako izan ezik (beti izango dira %18koak), **%23koa** izango da kenkari portzentajea honako zergadun hauentzat:

a) 30 urtetik beherakoentzat edo

b) familia ugariaren titularrentzat

Baterako zerga-ordainketa aukeratzen bada eta ohiko etxebizitza eskuratzearen ziozko kenkaria aplikatzeko hainbat pertsona badaude, batzuk 30 urtetik beherakoak eta beste batzuk 30 urtetik gorakoak, %23koa aplikatuko da.

#### **Ohiko etxebizitza erostearen ziozko kenkariaren mugak:**

##### ▪ **Urteko gehieneko kenkaria**

Urteko gehieneko kenkaria 1.530 eurokoa izango da. Alabaina, 30 urtetik beherako eta familia ugariko titularrentzat, urteko gehieneko kenkaria 1.955 eurokoa izango da, etxebizitza-kontuan gordetako kopuruak izan ezik; halakoetan, 1.530 eurokoa izango da.

Urteko gehieneko kenkaria bikoiztu egingo da, famili unitateko kideen kopurua edozein delarik ere, ezkontideek eta izatezko bikoteek eta seme-alabek osaturiko famili unitateen baterako zerga-ordainketan, horrelakorik badago eta araudian ezarritako beharkizunak betetzen badira.

##### ▪ **Zerga-kredituak**

Zergadun bakoitzak ohiko etxebizitza eskuratzearen zioz (eskuraketa horrek eragin dituen eta haien pentzura izan diren gastuak barne) eta etxebizitza eskuratzeko inoren kapitalak erabiltzeagatik ordaindutako interesen zioz (eskuraketa horrek eragin ditu eta haien pentzura izan diren gastuak barne) kendutako zenbatekoen batura ez da izango 36.000 eurotik gorakoa hurrengo zergaldietan.

Hala ere, 36.000 euroko muga gutxitu egingo da, hala denean, ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik salbuetsitako irabaziari %18 aplikatzearen ondoriozko diru-kopuruekin lehenik eta behin, eta ondoren ohiko etxebizitza eskuratzearen zioz aplikaturiko kenkariekin.

Alabaina, 1999/01/01 eta 2006/12/31 arteko zergaldietako diru-kopuruak direnean, honela gutxituko dira: %15 ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik salbuetsitako irabaziari aplikatzearen ondoriozko diru-kopuruekin lehenik eta behin, eta ondoren ohiko etxebizitza eskuratzearen zioz eginiko kenkariekin.