



**Bizkaiko Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Bizkaia**

**Ogasun eta
Finantza Saila
Departamento de
Hacienda y Finanzas**

4/2012 Jarraibidea, martxoaren 29koa, Ogasun Zuzendaritza Nagusiarena; honen bidez irizpide batzuk ezarri dira Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergari buruzko martxoaren 24ko 1/2011 Foru Araua eta hura garatu duten xedapenak aplikatzeko.

Ogasun Zuzendaritza Nagusiaren martxoaren 7ko 5/2005 Jarraibidearen bidez Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren inguruko irizpide batzuk ezarri ziren; orain arte horixe izan da zerga horren aplikazioari buruzko arauen artean zalantza gehien sortzen dituztenak Administrazioan nola interpretatu behar diren adierazteko eman den azkena.

Martxoaren 7ko 5/2005 Jarraibide hori onetsi zenetik lege aldaketa garrantzitsuak izan dira, eragin sakona izan dutenak Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergen. Hain zuzen ere, Bizkaiko Lurralde Historikoaren Zergei buruzko martxoaren 10eko 2/2005 Foru Araua onetsi da, eta uztailaren 21eko 112/2009 Foru Dekretuak Bizkaiko Lurralde Historikoaren Zergen Kudeaketari buruzko Araudia onetsi du. Gaur egun xedapen horietan daude araututa balioen egiaztapenaren eta kontraesaneko peritu-tasazioaren ingurukoak. Gainera, Zergari buruzko foru arau berri bat onetsi da, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergari buruzko martxoaren 24ko 1/2011 Foru Araua, eta bera garatzeko araudi berri bat dago, martxoaren 29ko 63/2011 Foru Dekretuaren bidez onetsitakoa.

Bestalde, bitarte horretan Foru Auzitegi Ekonomiko Administratiboak eta Ogasun Zuzendaritza Nagusi honek beronek doktrinazko hainbat irizpide sortu dituzte eta komeni da denak jasotzea orain onesten den jarraibide honetan.

Horregatik guztiagatik, Ogasun Zuzendaritza Nagusian Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren aplikazioaren ardura duten

organoen arteko irizpide batasunari eustearren, egokia da zerga horri buruzko jarraibide berri bat onestea, goian aipatutako martxoaren 7ko 5/2005 Jarraibidean jaso ziren irizpideak eguneratzeko balioko duena.

Aurrekoetan bezala, oraingoan ere jarraibide honi esker Bizkaiko Foru Aldundiko Ogasun eta Finantza Sailak Internet bidez zergadunen esku jartzen duen datu-base informatiboaren edukia berritu ahal izango da. Datu-base horretan Bizkaiko Foru Ogasunak Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren gaineko arauz egiten duen interpretazio administratiboa aztertu ahal da.

Azaldutako guztia dela bide, hauxe

EBATZI DUT:

LEHENENGOA. KOSTU BIDEZKO ONDARE ESKUALDAKETAK.

Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatean honako irizpide hauek erabiliko dira zergaren aplikazioan:

1.- Balio Erantsiaren gaineko Zergaren salbuespen batzuei uko egitea.

Bestalde, hauxe ezarri da abenduaren 29ko 1.624/1992 Errege Dekretuaren bidez onetsitako Balio Erantsiaren gaineko Zergaren Araudiaren (BEZA) 8. artikuluan:

“1. Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko Legeak 20. artikulua lehengo idatz-zatiko 20., 21. eta 22. zenbakietan araututako salbuespenei uko egiteko, hori eskuratzailari modu sinesgarrian jakinaraziko zaio, ondasunak eman baino lehen edo aldi berean. Subjektu pasiboak egiten duen eragiketa bakoitzeko uko egite bat gauzatu beharko da, eta aitorten batez egiaztatu beharko da beti ere. Aitorpen hori eskuratzailak izenpetuko du, eta bertan jarriko du eskuratzaila ondasun higiezinaren eskuraketei dagokien zerga kenketa osoa izateko eskubidea duen subjektu pasiboaren egoeran dagoela”.

1.1.- Salbuespenari uko egiteko adierazpena.

Betekizun horiek, salbuespenaren ukoaren berri ematea eta eskuratzailerak eskuraketagatik jasandako Balio Erantsiaren gaineko Zergaren kenkari osoa aplikatzeko eskubidea duela adieraztea, betetzat emateko, nahikoa da eragiketa formalizatzeko egindako eskritura publikoan berariaz agertzea Balio Erantsiaren gaineko Zergaren kuota jasanarazi dela.

1.2.- Egin beharreko egiaztapenak.

Erosleak salbuetsitako edo kargapean ez dauden eragiketak, kenkaria aplikatzeko eskubiderik ematen ez dutenak, soilik egiten baditu, edo baliokidetasun errekaruaren araubide berezian edo nekazaritza, abeltzaintza eta arrantzaren araubide berezian soilik badago, ez da onartuko salbuespenari uko egitea, betekizunetako bat ez betetzeagatik. Hala gertatzen denean, Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketan kontzeptuaren ziozko likidazioa igorriko da.

Erosleak eskuraketan jasandako zerga osoaren kenketarako eskubiderik ez duenean ere, ez da onartuko uko egiterik. Eragiketa egiten den urtean behin-behinean aplikatu beharreko kenkari-portzentajea hartuko da kontuan.

Kudeaketa organoek bi esku-hartzaileak Balio Erantsiaren gaineko Zergaren subjektu pasiboak direla egiaztatuko dute. Hori frogatzeko, zergadunak Foru Ogasunak emandako erabakia aurkeztu behar du bulego likidatzailean.

2.- Udalek lur urbanizatuak edo urbanizatzen ari direnak ematea.

Udalen lur-emateak Balio Erantsiaren gaineko Zergaren kargapean daude enpresa edo lanbide jarduera bati lotutzat jotzen diren heinean. Hori dela eta, lurak edozein tituluren bidez eskuratzen direla ere, lur-emate horiek enpresa edo lanbide jarduera bati lotuta daudela iritziko zaio honako kasuetan:

- a) Eskualdatutako lurak aurretik Udalaren enpresa edo lanbide jardueraren bati lotuta egon badira.

- b) Lurrak Udalak urbanizatu baditu.
- c) Udalak egindako eskualdaketak berak erakusten duenean enpresa jarduera bat egin dela, hau da, Udalak giza baliabide eta baliabide material batzuk antolatu dituela, bere kabuz eta bere erantzukizunaren pean, ondasun nahiz zerbitzuen ekoizpenean edo banaketan esku hartzeko, jarduera horrek ekar dezakeen arriskua bere gain hartuta.

Kontuan hartu behar da, gainera, lurzoruaren araubideari buruzko legerian araututa dauden nahitaezko eta doako lagapenen bitartez udal ondareari eransten zaizkion lurrak enpresa ondare baten zati direla beti eta inolako salbuespenik gabe. Beraz, geroago lur horiek eskualdatzen badira, eragiketa hori udal eskualdatzailearen enpresa jarduera baten barruan egindakotzat jo behar da eta Balio Erantsiaren gaineko Zergaren kargapean egongo da inolako salbuespenik gabe.

Aurreko kasuetatik kanpo udalek egiten dituzten gainerako lur-emateak kargapean egongo dira “Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketa” moduan.

3.- Lurzoruaren araubideari eta balorazioari buruzko arautegiak agintzen dituen lur-lagapenengatik udalek diru-konpentsazioak jasotzea (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua).

Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 16. artikuluan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikuluan xedatutakoaren babesean udalei nahitaez egin behar zaien lur lagapenak ez dakar berekin hirigintzako aprobetxamenduak Administrazioari inola ere eskualdatzerik; aprobetxamenduok lurren titularren eta Administrazioaren (administrazio jardulearen) artean legez ezarritako moduan banatzeko egiten dira lagapenak, besterik gabe.

Horrelakoetan, legeak aukera ematen du Administrazioari nahitaez eskualdatu behar zaizkion lurren ordezkia dirua emateko, eta hala egiten denean ez da ulertu behar eragiketa bikoitza egin dela, hau da, lurrak laga eta berehala, prezioa ordainduta, berriro erosi direla. Horregatik, hirigintzako aprobetxamendutik administrazio jarduleari dagokion zatia, jabe pribatuak bereganatu dezakeen gehienekotik gorakoa, administrazioari emateko orduan, lurrak eskualdatu beharrean diru kopuru bat ematen bazaio ordezkio diru ordain gisa (lurzoruari buruzko legeriak “aprobetxamendua diru

bihurtzeko” aukera hori onartzen baitu), ordaindutako diru kopurua ez da Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitateari lotutako eragiketa bateko kontraprestaziotzat hartu behar.

4.- Ondasun erkidegoak desegitea. Aitortutako adjudikazio-gaindikinak.

Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatearen esparruan, aitortutako adjudikazio-gaindikinak “inter vivos” egintzetako kostu bidezko eskualdaketeekin parekatu behar dira, salbu eta Kode Zibilaren 821., 829., 1.056. eta 1.062. artikuluetan edo Foru Zuzenbideko xedapen baliokideetan ezarritakoa betetzearen ondorio direnean.

Zehatz-mehatz, Kode Zibilaren 1.062. artikulua (jaraunspen-banaketari dagokiona, baina aplikatu beharrekoa baita ere gauza erkidearen banaketa kasuetan) honela dio: *"Gauza bat zatiezina denean edo bere indibisioa dela-eta balioa galtzen badu, aldeetako bati esleitu ahal izango zaio, eta besteei gainerakoa ordaindu beharko zaie, dirutan. (...)"*.

Horrenbestez, aitortutako adjudikazio-gaindikinak Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen zerga modalitateari lotuta daude, baldin eta Kode Zibilaren 1.062. (lehenengoa) artikuluan, besteak beste, ezarritakoaren ondorio ez badira. Hau da, salbuetsiko dira ondasun edo eskubide zatiezinak, edo zatituta balio asko galduko luketenak: ondasun erkidegoa desegin ahal izateko, ezinbestean gaindikinak sortu behar dira eta titularkideetako bati edo batzuei adjudikatu, horiek besteari edo besteei konpentsazioa eman eta gero, jasotako gaindikinarengatik.

Ondasun zatiezin bat baino gehiago dituen erkidego bat desegiten denean, adjudikazio-gaindikinak Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen zerga modalitateari lotuta egongo dira baldin eta bestelako adjudikazioa eginda gaindikin horiek saihestu edo behintzat murrizteko aukera egon bada (alegia, gaindikina, neurri batean behintzat, saihesteko aukera egon bada), gauza erkidea zati baliokideetan banatzearen printzipioa eta erkide bakoitzari egiten zaion adjudikazioaren eta berak daukan interes edo kuotaren arteko proportzioaren printzipioa errespetatuz. Zatiezintasun-saihetsezintasuna (“zatiezintasunaren ondoriozko nahitaezkotasuna”) kontuan hartzen duen salbuespen hori ez zaie banaka aplikatu behar erkidegoa osatzen duten ondasunei, aitzitik, erkidegoa osatzen duten elementuen multzoari dagokiola ulertu behar da.

Horren ildotik, ezkontza-sozietateen eta jaraunspen-erkidegoen kasuetan ez ezik, hainbat elementuk ondasun erkidego bakarra osatzen dutela ulertuko da partaide berek partaidetza portzentaje berdinak dituztenean mota bereko aktiboetan.

Aurreko guztia gorabehera, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 2. artikuluan eta martxoaren 10eko 2/2005 Foru Arauaren 12. artikuluan jasotako kalifikazio printzipioari jarraituz, aitortutako adjudikazio-gaindikinei Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen zerga modalitatean salbuespen hori aplikatu ahal izateko baldintza hau bete behar da: aldeztu aurretik alderdiek benetako borondatea izatea erkidego bat eratzeko, gerora desegin egingo dena (eta gaindikinak sorraraziko dituen).

Horregatik, beste kasu batzuen artean, ondasun baten gaineko jabekidetasuna eratzen bada eta berehala jabekidetasuna desegin eta ondasun hori jabekideetako bati adjudikatzen bazaio, halako moduan non erkidegoa eratu aurretik zeukana baino gehiago eskuratzen baitu, orduan ezin izango zaio Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen zerga modalitatearen salbuespena aplikatu aitortutako adjudikazio-gaindikinari.

5.- Fidantzak eratzea eta ordezte.

Fidantzei buruz ondoko irizpide hauek erabiliko dira:

5.1. Fidantzak eratzea. Gerora hipoteka mailegu bat bermatzeko fidantza eratuko dela aurreikusteko klausula.

Balio Erantsiaren gaineko Zergaren subjektu pasiboak ez direnek fidantzak eratzea, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 17.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitateari lotuta dago, baldin eta fidantza eratzea eta fidantzak bermatzen duen mailegua ematea aldi bereko egintzak ez badira eta fidantzaren eraketa ez badago aurreikusita lehenago emandako maileguren batean. Azken bi kasu horietan, fidantzak maileguarengatik bakarrik daude kargapean.

Hala, mailegu baten berme gisa eratutako fidantza maileguarengatik bakarrik kargapean egon dadin, aldi berean eratu behar dira fidantza eta mailegua, edo, bestela,

fidantza berak bermatzen duen mailegua baino geroago eratzen bada, mailegua ematerakoan jada aurreikusi behar da fidantza eratuko dela.

Baina mailegua ematerakoan argi eta garbi aurreikusi behar da fidantza eratuko dela. Ez da nahikoa egunen batean fidantza eratu litekeela aipatzea besterik gabe. Beraz, kasu horietan kargapeko egitatea saihesteko, ez da nahikoa izango abala edo fidantza geroago eratzeko aukeraren aipamen zehaztugabea egitea mailegua ematen denean. Mailegua emateko agirian bertan adierazi behar da gero bermea eratu egin beharko dela, eta ez da nahikoa izango noiz edo noiz eratu litekeela aipatze hutsa.

5.2. Fidantza ordeztea. Fidatzaile berriak.

Hasieran jarritako fidantza ordezten denean, fidatzaile berriek aurrekoen ordezen ematen duten fidantzaren eraketa ere kargapean egongo da Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatean, salbu eta mailegua eratzeko eskritura publikoan jada ezarrita badago ordezen hori egingo dela (ez da nahikoa izango ordezena aurreikuste hutsa).

5.3. Fidatzaile partikular bat, Balio Erantsiaren gaineko Zergaren subjektu pasiboa ez dena, hipoteka mailegua handitzeko eskritura batean sartzea, hasierako maileguan fidatzailearik sartu ez bada, ezta gerora sartzeko aukerarik aurreikusi ere.

Hipoteka mailegu baten nominala handitzeko unean fidatzaile bat eransten bada, enpresaburu edo profesionala ez dena, eta mailegu hori eman zenean ez bazen fidatzailearik jarri, ezta jartzeko aukerarik aurreikusi ere, zerga ordaindu beharko da Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatean, albo batera utzita hipoteka mailegua handitzeagatik Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitatean bidezkoa izan daitekeen karga.

Fidantza eta mailegua aldi berean eratutakoak badira, ostera, eta mailegua handitzen denean fidantza berritu egiten bada, aldi berean egiletsizat joko dira fidantza, mailegua eta maileguaren handitzea, eta ez da Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitateari lotutako zerga egitaterik izango.

6.- Etxebizitzei dagozkien karga tasak.

6.1. Etxebizitzaren eranskinak eskualdatzea.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 13. artikuluko b) eta c) puntuetan azaltzen den etxebizitza-kontzeptuak barruan hartzen ditu garaje plazak (gehienez ere bi plaza) eta eranskinak, betiere batzuk zein besteak etxebizitzaren eraikin berean badaude eta harekin batera eskualdatzen badira. Horri dagokionez, negozioetako lokalak ez dira inola ere etxebizitzaren eranskintzat hartuko.

Eranskin terminoak barruan hartzen ditu, besteak beste, garaje plazez gainera, sotoak, teilatupeak, trastelekuak, eskailerak, atezaindegiak, lorategiak eta lurzatian erabilera orokorrekoak diren gainerako guneak, etxebizitzaren osagarri izan eta horiekin batera eskualdatzen direnak.

Beraz, garajeko plazei (bi gehienez ere) eta etxebizitzaren eranskinei ere etxebizitzaren tasa murriztua aplikatu ahal izateko, honako baldintzak bete behar dira:

- a) Garajeko plaza eta eranskin horiek etxebizitzaren eraikin berean egotea, dena delako higiezin-sustapeneko eremu komunaren azpian dagoen zorupea barne dela; eta
- b) Etxebizitzekin batera eskualdatzea, hau da, egintza berean eta aldi berean, nahiz eta eskualdaketa agiri banatan formalizatu.

6.2. Ehuneko 2,5eko zerga tasa aplikatzea.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 13.c) artikuluan aurreikusten den 2,5eko tasa aplikagarria izango da etxebizitzaren edo etxebizitza zati baten jabetza osoa eskuratzen denean, baina ezin izango da aplikatu jabari murriztuko beste eskubide erreal batzuk eskuratzen direnean (jabetza soila edo gozamina, adibidez).

6.3. Erosteko aukeraren eskubidea eratzea etxebizitza baten gainean.

Arau orokor gisa, erosteko aukeraren eskubidea eratzten denean etxebizitza baten gainean, eraikin berean dauden garaje plazak (gehienez bi) eta eranskinak barne, %4ko zerga tasa aplikatuko da.

Erosteo aukera erabiltzen bada eta etxebizitzaren erosketari %2,5eko zerga tasa murriztua aplikatzeko baldintzak betetzen badira, ostera, zergadunak eskatu ahal izango du hasieran ordaindutakoaren eta erosteko aukerari %2,5eko tasa murriztua aplikatuta ateratzen den zenbatekoaren arteko diferentzia itzul dakiola. Itzuli beharreko diru kopuru horrek ez du berandutza korriturik sortuko.

7.- Ondasun higiezinaren erkidegoetako partaidetzen salerosketa.

Ondasun higiezinaren erkidegoetako partaidetzak salerosteko eragiketei Ondare Eskualdaketen gaineko Zergaren modalitatean aplikatu beharreko tasa eskualdatzen den ondasun motaren arabera izango da.

8.- Baloreen eskualdaketa. Sozietate eragiketa batzuen karga Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatean.

Oro har, Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitateari lotuta dauden balore eskualdaketa, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 21. artikuluan xedatutakoaren arabera, Zergaren modalitate horretako zerga egitatea eragiten dutenak dira, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 9. artikuluan egitate hori mugatuta dagoen moduan, eta ez Sozietate Eragiketen modalitatean araututa daudenak, modalitate horretako zerga egitatea eurekin dakartelako, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 31.1 artikuluan adierazitakoaren arabera, edo berregituratze eragiketak direlako.

Hori bai, arau orokorra hori bada ere, hurrengo paragrafoan garatutako arau berezia aplikatuko da, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 21.1 artikuluan berariaz hala xedatzen denean.

Arau berezia. Baloreen eskualdaketa lehen mailako merkatuan egiten bada eta eskuratzailerari martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 21.1 artikuluan aurreikusitako

eskakizunak betetzen dituen sozietate baten kontrola ematen badio edo bertan duen partaidetza gehiengoduna handitzeko aukera ematen badio, Sozietate Eragiketen modalitatean izan dezakeen zerga-ordainketaz gain, sozietatearen gaineko kontrola hartzeak kapitala handitzen du (edo partaidetza handitzen du), eta, ondorioz, jaulkitako baloreak lehen mailako merkatuan eskuratu direnez, Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatea bete behar da, ondasun higiezinaren entrega den aldetik.

9.- Enkanteak.

Enkante bateko adjudikazio-hartzaileak, lan arloan, langile talde baten ordezkari diharduela, errematea langile horietako bakoitzari lagatzen dionean, errematearen lagapen-hartzaileari egindako eskualdaketa bakar bat baino ez da likidatuko.

BIGARRENA. SOZIETATE ERAGIKETAK.

Sozietate Eragiketen zerga modalitateari dagokionez, honako irizpide hauek erabiliko dira:

1.- Ondasun erkidegoak sozietateekin parekatzea. 1/2011 Foru Arauaren 34.4 artikulua.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 34.4 artikuluan ondokoa ezarri da:

“Zerga honen ondorioetarako honako hauek parekatuko dira sozietateekin:

(...)

4. Enpresa jarduerak egin ditzan “inter vivos” egintzen bidez eraturiko ondasun-erkidegoak, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Foru Arauan ezarritakoaren kalterik gabe. (...).”

Ondasun erkidego baten eraketa Sozietate Eragiketen modalitatean kargapean egon dadin, beharrezkoa da erkideek erabakia hartzea elkarrekin dituzten ondasunak enpresa jarduera baterako erabiltzeko.

Ildo horretatik, higiezinak errentatzea edo salerostea inguruabar hauek gertatzen direnean soilik joko da jarduera ekonomikotzat:

- a) Jarduera burutzeko, gutxienez lokal bat izatea hura kudeatzeko bakarrik.
- b) Jarduera burutzeko, gutxienez lan kontratupeko eta lanaldi osoko langile bat izatea.

2.- Ondasun erkidegoak desegitea.

Eratu zirenean, jarduera ekonomikoak egiteagatik, Sozietate Eragiketen modalitatean kargapean egon ziren ondasun erkidegoak desegiten direnean, sozietateak desegingo balira bezala jokatu da Zergari dagokionez. Beraz, erkide bakoitzari esleitutako ondasun, eskubide edo zatien gaineko zerga ordaindu beharko da modalitate horretan.

Zergaren modalitate honetaz gainera, desegite horien ondorioz adjudikazio-gaindikinak aitortzen direnean, baliteke Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitateari ere lotuta egotea.

HIRUGARRENA. EGINTZA JURIDIKO DOKUMENTATUAK.

Egintza Juridiko Dokumentatuen zerga modalitateari dagokionez, irizpide hauek aplikatuko dira:

1.- Berme-ordezpena.

Bermea ordeztzen bada, hau da, jatorrizko finkaren gainean ezarritako hipotekaren erantzukizuna kitatu eta hipoteka berria eratzen bada beste finka baten

ganean, bi zerga egitate gertatzen dira Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateko kuota mailakatua dutenak: aurreko hipoteka bat ezereztea eta berria eratzea.

2.- Jabetza Horizontalari buruzko Legea moldatzea.

Jabetza Horizontalari buruzko Legea betetzeko jabetza horizontala islatzeko egiten den eskritura publikoa Zergaren kargapean eta salbuetsi gabe izango da egintza juridiko dokumentatuen modalitatean. Zerga oinarrian obra berriaren benetako kostua eta lurraren benetako balioa sartuko dira, biak ere eskritura publikoa egiletsi denean eguneratuak.

3.- Jabetza horizontala aldatzeko eskriturak

Jabetza horizontalaren araubidean eraturiko higiezinak partzialki aldatzeko eskrituretan, aldaketa ekarri duten elementuen balioa hartuko da oinarritzat Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateko kuota mailakatua zehazteko. Erregela hau erkidegoaren elementuei jaregiten zaienean aplikatuko da, esaterako jabeen erkidego baten higiezin bat saltzeko jartzen denean; horrelakoetan zerga oinarria elementuaren balioa da, besterik gabe.

4.- Jabetza horizontalaren araubideko eraikin baten jabetzako partaidetza koefizienteak aldatzea, hura osatzen duten ondasunen azalerak aldatu gabe.

Partaidetza koefizienteen aldaketa horiek eskuesten dituzten agiriei ez zaie aplikatuko Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateko kuota mailakatua.

5.- Hipoteka erantzukizunaren birbanaketa.

Eskritura batean eraturiko hipoteka baten zama finka batzuen artean banatzeko egiten diren eskrituren lehenengo kopiak notario agirien gaineko karga mailakatuaren zamapean daude.

Nolanahi ere, baldin eta eskritura batean hipoteka-mailegua formalizaten bada eta erantzukizuna erregistro-finka lokabeetan artean banatzen bada, dena batera, negozio juridiko bat bakarrik gertatu dela pentsatuko da eta, beraz, kargapeko zerga egitate bat bakarrik egongo da.

Hipoteka zama osoa jatorrizko finka jabetza horizontalaren araubidean zatituta ateratako elementuen artean banatu eta gero, elementuen gaineko hipotekak ezerezteko egiten diren eskriturak Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitatean zergapetuko dira elementu horietako bakoitzaren gaineko zama soil-soilik oinarri hartuta.

6.- Zenbait finkari hipoteka erantzukizuna kentzea, gero finka horiek hirugarrenei eskualdatzeko.

Hipoteka erantzukizuna aurretik banatu gabe dagoen kasuetan, jatorrizko finka jabetza horizontalaren araubidean zatituta ateratako finketako batzuk hirugarrenei eskualdatzeko asmotan finka horiei hipoteka erantzukizuna kentzeak berekin dakar hipoteka zama osoaren birbanaketa. Izan ere, zenbait ondasuni euren erantzukizuna kentzean, zama osoa egozten zaie gainerako higieziei.

Horregatik, Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateari lotuta egongo dira finkek eskualdatu ahala hipoteka erantzukizuna kentzeko egiten diren eskriturak. Eraturako berme osoa hartuko da oinarritzat.

7.- Hipoteka lerruna berdintzea. Kasua: mailegu-emaile batzuek finka baten gainean eraturako hipoteka guztien lerruna hainbanatzea hitzartzea, hasieratik lehentasunik izan ez dadin.

Mailegu-emaile batzuek finka baten gainean eraturako hipoteka guztien lerruna hainbanatzea hitzartzen badute, hasieratik lehentasunik izan ez dadin, eragiketa hori ez da zergapetu behar hipoteka lerruna berdinduta, tituluak Jabetzaren Erregistroan aldi berean jasotzen diren heinean.

Kasu honetan alderdiek Hipotekei buruzko Araudiko 422. artikuluan ezarritakoa bete nahi dute eta, horrenbestez, bakoitzak bermatzen duen betebeharrari (modu

lokabeen zehaztu behar da) dagokion zerga oinarriaren arabera ordainduko du Zerga; hau da, lerrunari buruzko itunak ez du zerga ondorerik.

8.- Kapitala handitzea jaulkipen primaren erreserbaren kargura.

Akzioak jaulkitzearen ziozko primetarako soilik eraturiko erreserben kargura egiten diren kapital zabalkuntzak dokumentatzen dituzten notario eskrituren lehenengo kopiak ez dira inola ere kargapean egongo Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitatean, Zergari buruzko Araudiaren 20.1.a) artikulua beren beregi dioen moduan.

9.- Kapital murrizketa.

Dibidendu pasiboen barkamenaren ziozko kapital murrizketa kargapean dago Sozietate Eragiketen modalitatean.

Bazkideei ondasunak edo eskubideak itzuli beharra sortu ez eta ondorioz sozietate eragiketen modalitatean likidazioa egin beharrik ez dakarten kapital txikiaren dokumentatzen dituzten notario eskrituren lehenengo kopiak ez dira kargapean egongo Sozietate Eragiketen modalitatean, Zergari buruzko Araudiaren 20.4 artikulua beren beregi adierazten duenez.

10.- Hipoteka berritzea. Maileguaren nominala eta hipoteka handitzea.

Maileguaren nominala handitzearen ondorioz hipoteka bermea handitu egin dela dokumentatzeko egiten diren eskritura publikoen lehenengo kopiei Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateko kuota mailakatua aplikatu behar zaie. Zerga oinarria zehazteko, ez da kontuan hartuko hipoteka erantzukizun osoa, baizik eta handitze eragiketan gehitutako hipoteka erantzukizuna, hau da, handitutako printzipalaren zenbatekoa gehi dagozkion korrituak eta hitzartutako gainerako diru kopuruak.

11.- Ondasun erkidegoak desegitea.

“Inter vivos” eratuta dauden eta jarduera ekonomikorik egin ez duten ondasun erkidegoen desegitea formalizatzeko egiten diren eskrituren lehenengo kopiei Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko modalitateko kuota mailakatua aplikatuko zaie, baldin eta martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 44. artikuluan horretarako ezarritako gainerako betekizunak betetzen badituzte. Bereziki, manu horretan aipatutako erregistroetakoren batean inskribatu badaitezke.

Zergaren modalitate honetaz gainera, desegite horien ondorioz adjudikazio-gaindikinak aitortzen direnean, baliteke Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitateari ere lotuta egotea.

Eratu zirenean Sozietate Eragiketen modalitatean zergapetu ziren erkidegoak desegiten direnean, ordea, sozietate bat desegingo balitz bezala jokatu da eta Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateko kuota mailakatuarekin bateraezina den modalitate hori aplikatuko zaie.

LAUGARRENA. XEDAPEN OROKORRAK.

1.- Salbuespen subjektiboak.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 57.1 artikuluan ezarritakoa dela bide, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergatik salbuetsita daude Estaturik eta lurraldeetako herri administrazioak eta haien ongintzako, kulturako, gizarte segurantzako, irakaskuntzako edo zientzien arloko erakundeak.

Horren ondoretarako, honakoak sartzen dira salbuespenaren eremuan:

- a) Kapital osoa aurreko paragrafoan aipatutako administrazio publikoena den merkataritzako sozietateak.
- b) Toki erakundeak diren partzuergoak.

2.- Ezkontza sozietatera ondasun pribatiboak ekartzea: 1/2011 Foru Arauaren 58. artikuluko 3. idatz-zatia.

Kode Zibilaren 1.323. artikulua dioenez, ezkontideek elkarri ondasun eta eskubideak eskualdatu ahal dizkiote edozein tituluren bidez eta elkarrekin mota guztietako kontratuak egin ditzakete. Horregatik, ez dago lege eragozpenik ezkontzako kideetako batek bere ondasun pribatiboen ekarpena egin diezaion irabazpidezko edo foru komunikazioko sozietateari.

Ekarpen horiek bi motatakoak izan daitezke: doakoak, hau da, inolako kontraprestaziorik gabekoak, edo kostu bidezkoak, hau da, edozein motatako kontraprestazioaren trukean egiten direnak (ekarpena eta kontraprestazioa aldi berekoak izan daitezke, edo bestela kreditu eskubidea aitortu ahal zaio ekarpena egiten duenari, sozietatea desegiten denean likidatu beharko dena).

Zergari dagokionez, eragiketa horien trataera, hartzailearen ikuspegitik, desberdina da, kostu bidezko ekarpenak edo irabazizkoak diren. Zehazki, doako ekarpenak Oinordetza eta Dohaintzen gaineko Zergaren kargapean daude, "inter vivos" eta dohainik egindako negozio juridiko gisa. Dohaintzarekin parekatu daitezke. Kostu bidezko ekarpenak, aldiz, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren kargapean daude Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketan modalitatean, Hori guztia, esan bezala, ekarpena egiten ez duen ezkontidearentzat beste ezkontidearen ondasun pribatiboen aldatetarako dakarren ondare gehikuntza nolakoa den, kostu bidezkoa edo doakoa.

Ekarpen bat, kostu bidezko eskualdaketa izateagatik, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren kargapean badago, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 58.3 artikulua aplikatu beharko da, eta, horren arabera, honako hauek salbuetsita daude: *“Ezkontideek ezkontideen sozietateari egindako ondasunen eta eskubideen ekarpenak, hura desegitean ekarpenok ordaintzeko ezkontideen alde egindako adjudikazioak eta horregatik ezkontideei egiten zaizkien eskualdaketak. (...)”*.

3.- Irabazpidezko sozietatearen desegitea eta likidazioa. Aitortutako adjudikazio-gaindikinak.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 58.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, irabazpidezko sozietateak likidatu eta ezkontide bakoitzari dagozkion ondasun eta eskubideak esleitzen zaizkionean, likidazioa formalizatzeko egiten diren eskrituren lehenengo kopiak Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitateko kuota mailakatuaren aplikaziotik salbuetsiko dira.

Irabazpidezko sozietatea desegin eta ondasunak adjudikatzen direnean aitortzen diren adjudikazio-gaindikinak ere salbuetsi egingo dira, baldin eta gaindikin horiek ezinbestez sortu badira, sozietatearen ondasunak ezkontideetako bati adjudikatzearen ondorioz.

4.- Landa errentamenduei buruzko legeriaren ondorioz jabetza eskuratzea.

Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergatik salbuetsita dago landa errentamenduen legeriaren ondorioz jabetza eskuratzea; alabaina, horrelako eragiketak finantzatzeko maileguak ez daude salbuetsita.

5.- Babes publikoko etxebizitzak eta dagokien lurzorua bereiz eskualdatzea.

Babes publikoko etxebizitza bati dagokion lurzorua eskualdatzea, etxebizitza bera dagoeneko eskualdatu denean, Egintza Juridiko Dokumentatuen kuota mailakatuaren aplikaziotik salbuetsitako eragiketa da, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 58.12 artikuluan xedatutakoaren arabera, betiere baldintza hauek betetzen badira:

- a) Lurzorua eskuratzen duena aurretik eskualdatutako etxebizitzaren titularra izatea; eta
- b) Pertsona edo erakunde bera izatea lurzorua eskualdatzen duena eta etxebizitza eskualdatu duena.

6.- Hipoteka-eskubide errealak eratzea eta ezereztea.

6.1. Salbuespenaren norainokoa.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 58.28 artikuluan ondokoak salbuetsita daudela ezarri da:

“Mailegu edo kreditu baten ordainketarako bermetzat egindako hipoteken eskubide errealen eraketa edo lagapena agiriratzeko eskritura publikoen lehen aldakiak, beti ere mailegu hori ohiko etxebizitzaren erosketarako edo berregokipenerako erabiltzen baldin bada.

Etxebizitza terminoak barruan hartuko ditu garajeko plazak (gehienez bi plaza) eta eranskinak, eraikin berean badaude eta batera eskualdatzen badira. Horren ondoretarako, negozioetako lokalak ez dira hartuko etxebizitzaren eranskintzat, nahiz eta harekin batera eskualdatu.

Ohiko etxebizitzatzat eta birgaitzetzat joko dira, hurrenez hurren, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 29ko 6/2006 Foru Arauaren 89. artikuluko 8. eta 6. idatz-zatietan hala definitutakoak”.

Artikulu horretan araupetutako salbuespenaren eremuan daude:

1. Ohiko etxebizitza eskuratzeko edo birgaitzeko eskatutako mailegu edo kreditu bat kitatzeko eskatutako mailegu baten ordainketaren berme gisa eraturiko hipoteka-eskubide errealen eraketa-eskrituren lehenengo kopiak, baldin eta mailegu edo kreditu berriaren zenbatekoa ez bada lehengoaren kapitaletik amortizatzeko dagoena baino gehiago.

2. Ondoko xedeetarako mailegu edo kreditu baten berme gisa eraturiko hipoteka-eskubide errealen eraketa-eskritura publikoen lehenengo kopiak:

- a) Ohiko etxebizitza eraikitzea.
- b) Ohiko etxebizitza eraikitzekeo lurrak erostea
- c) Eraikitzen ari den higieztina eskuratzeko ohiko etxebizitza izateko.

6.2. Hipotekaren xede den higiezinaren betekizunak.

Ekonomia Itunean ezarritako loturak direla bide, salbuespena aplikatzeko ezinbestekoa da hipotekaren xede den higiezina Bizkaiko Lurralde Historikoan egotea.

Zergaren subjektu pasiboarena ez beste pertsona batena den ondasun higiezin bat hipoteka daiteke hark salbuespena aplikatzeko eskubidea galdu gabe.

6.3. Ohiko etxebizitzaren betekizunak.

Salbuespenaren aplikazioan ez du inolako eraginik eskuratu edo birgaitutako etxebizitza Bizkaiko Lurralde Historikotik kanpo egoteak, salbuespena ohiko etxebizitza dagoen lurraldea gorabehera aplikatzen baita; aitzitik, erabakigarria da non dagoen hipoteka-eskubide errearen xede den higiezina.

6.4. Eremu subjektiboa.

Etxebizitza bat batzuen artean erosiz gero, salbuespena hura ohiko etxebizitza izango dutenei soilik aplikatuko zaie.

Salbuespena aplikatu ahal izateko ezinbestekoa da Zergaren subjektu pasiboa eskuratu edo birgaitutako etxebizitzaren edo etxebizitza zatiaren jabea izatea; ondasun higiezinaren gaineko jabaria murrizten duten beste eskubide errearen titularra baizik ez bada, ezin du aplikatu.

7.- Balioen egiaztapena.

7.1. Salmentako gehieneko prezioa Administrazioak finkatutako higiezinak.

Administrazioak finkatutako salmentako gehieneko prezioa duten higiezinak eskualdatzen direnean, gehieneko salmenta-prezioa frogatu behar da organo eskudunak balorazioa eragin duen egintza gertatu den urteko urtarrilaren bateko prezioaz emandako ziurtagiriaren bidez eta higiezinaren babes-araubidea noiz amaitu den argitzen duen ziurtagiria aurkeztu behar da.

Eskritura publikoan ageri den zenbatekoa gehieneko salmenta-prezioa baino gutxiago denean soilik egiaztatuko da higiezinaren balioa; Administrazioak egiaztatzen duen balioa ezin izan daiteke hura baino gehiago.

7.2. Higiezinak katastro-zenbaki finkorik ez duen kasuak.

Kostu Bidezko Ondare Eskualdaketen modalitatean, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 60. artikuluko 2. eta 3. idatz-zatietan xedatutakoaren ondorioetarako, higiezinari egotz daitekeen gutxieneko balioa zehazteko arauak aplikatu ahal bazaizkio baina katastro-zenbaki finkorik eduki ez eta ondorioz balio hori ezin zehaztu bada, ez da balioak egiaztatzeko inolako prozedurarik egingo, baldin eta interesdunak 600 Ereduan aitortutako balioa salmentako prezioaren %75 edo gehiago bada.

Irizpide hori aplikatu ahal izan dadin, aurkezten den autolikidazioan adierazi egin beharko da higiezinak ez duela katastro-balio finkorik.

8.- Eragiketa salbuetsiak eta erregistroaren itxiera.

Martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 71. artikulua arau orokor gisa adierazten duenez, Zergaren kargapeko egintzak edo kontratuak jasotzen dituzten agiriak ez dira onartuko bulego eta erregistro publikoetan, eta ez dute inolako ondorerik sortuko, baldin eta aurretik ez bada frogatzen zerga administrazio eskudunari zerga zorra ordaindu zaiola edo egintza edo kontratua kargatik salbuetsita dagoela (edo ez dagoela agiria halakoetan aurkeztu beharrik).

Horrenbestez, sozietateen eraketa, haien kapital handitzeak, bazkideek kapitala handitu gabe egiten dituzten ekarpenak eta martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 58. artikuluan araututako gainerako eragiketa salbuetsiak formalizatzeko egiten diren eskritura publikoak Bizkaiko Foru Ogasun honetan aurkeztu beharko dira, bestela ez baitute ondoriorik sortuko bulego eta erregistro publikoetan, martxoaren 24ko 1/2011 Foru Arauaren 71. artikuluko 3. idatz-zatian jasotako salbuespenak salbu.

BOSGARRENA. INDARGABETZEA ETA INDARREAN JARTZEA.

1.- Indargabetzea.

Jarraibide hau indarrean jartzen denean indarririk gabe geratuko da martxoaren 7ko 5/2005 Jarraibidea, Ogasun Zuzendaritza Nagusiarena, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren inguruko irizpide batzuk ezarri dituen.

2.- Indarrean jartzea.

Jarraibide hau sinatzen den egunean bertan jarriko da indarrean.

Bilbon, 2012ko martxoaren 29an

OGASUN ZUZENDARI NAGUSIA

Sin.: Félix Ayarza Palma