

1131/2008 FORU AGINDUA, abenduaren 23koa, koefiziente biderkatzaileak, eta horien indarraldia eta haiek kalkulatzeko metodologia teknikoa onartzen dituen, 1999ko urtarrilaren 26ko 6/99 Foru Dekretuak, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua zerga alorreko erregistro ofizialetan ageri diren balioak erreferentzia hartuta zehazteko prozedura onartzen duenak, 32. artikuluan jasotakoa garatze aldera.

(2008-12-31ko GAO)

Foru agindu bidez onartu behar dira ondasun higiezin hiritarren balioa zehazteko erabiltzen diren koefiziente biderkatzaileen balioak, horiek kalkulatzeko metodologia teknikoa eta haien balio epea, Administrazioak zerga erregistro ofizialetan jasotako balioak erreferentzia hartzen dituen zenbatespena erabiltzen duenean balioa egiaztatzeko bide gisa, hala jasotzen baitu 1999ko urtarrilaren 26ko 6/99 Foru Dekretuak, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua zerga alorreko erregistro ofizialetan ageri diren balioak erreferentzia hartuta zehazteko prozedura onartzen duenak, 32. artikuluan idazkeran.

Ondasun higiezinak direnean, Ondasun Higiezinaren Katastroa hartuko da, zerga alorreko erregistro ofiziala den aldetik, ondasun horien baloraziorako koefiziente biderkatzaileak aplikatzeko erreferentzia gisa, hala jasotzen baitu 2005eko martxoaren 8ko 2/05 Foru Arauak, Zergen Foru Arau Orokorrak, 56.1.b) artikuluan.

Hori horrela, kontuan hartuta balio katastralen azken berrikuspena 2001ean egin zela, 2002tik aurrerako ondorioekin, eta balio horiek 8 urtean behin berrikusiko direla, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak 11.6 artikuluan ezarritakoaren arabera, foru agindu honek jasotako koefiziente biderkatzaileak efektu neutroa izango du, hasieran, ondasun higiezinaren egungo balorazio katastralaren gainean; ondorengo urteetan efektu guztiak izango ditu, merkatu inmobiliarioari buruzko azterketak egiten diren neurrian.

Hori horrela, foru agindu honen bidez ezartzen da balio katastralari dagozkion koefiziente biderkatzaileak lortzeko aplikaziozkoa den metodologia, hain zuzen ondasun higiezin hiritarren balorazioa, balio katastrala erreferentzia hartuta, haiei buruzko geografia eta aprobetxamendu irizpideen arabera kalkulatzekoa. Hasieran, koefiziente hori unitarioa da, udalerriko berariazko koefizienteak onartu bitartean.

Horren indarrez, hau

XEDATU DUT

1. artikulua. Xedea.

Foru agindu honen xedea da koefiziente biderkatzaileak, metodologia horretatik ateratzen diren koefizienteak eta haien balio epea kalkulatzeko erabilitako metodologia teknikoa onartzea; izan ere, aipatu metodologiak balio du ondasun higiezin hiritarren benetako balioa Ondasun Higiezinaren Katastroan jasotako balio katastralak erreferentzia hartuta zehaztu daitezen, 6/1999 Foru Dekretuak 32.

artikuluari jasotakoa aplikatzeko, Ondare Eskualdaketen eta egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eta Oinordetza eta Dohaintzen gaineko Zergaren likidazioa egite aldera.

2. artikulua. Koefiziente biderkatzaileak lortzeko erabilitako metodologia onartzea.

Koefiziente biderkatzaileak lortzeko erabilitako metodologia teknikoa onartzen da, eta foru agindu honen I. eranskinean jasota geratzen da.

3. artikulua. Koefiziente biderkatzaileak aplikatzea.

Bat. Ondasun higiezin hiritarren benetako balioa kalkulatzeko, II. eranskinean jasotako koefiziente biderkatzaileak dena delako ondasun higiezinaren balio katastralari aplikatu behar zaizkio, betiere azken hori zerga-gaiaren dataren arabera eguneratuta.

Bi. Koefiziente horiek Gipuzkoan kokatutako ondasun higiezin hiritarrei aplikatuko zaizkie, horretarako finkatutako irizpideei jarraituz.

Hiru. Foru agindu hau aplikatzean lortutako balorazioa kasu bakoitzean berretsi edo zuzentzeko erabil daiteke Zergen 2/1005 Foru Arau Orokorrak 129. artikuluan jasotako peritu tasazio kontrajarria.

Lau. Koefizienteen aplikazioa baliozkoa izango bada, Zergen 2/1005 Foru Arau Orokorrak 56. artikuluan jasotako balio egiaztapenerako bidea den aldetik, erreferentzia katastrala eta finka zenbakia bat etorri behar dira balioa kalkulatzeko ari zaion ondasun higiezinaren identitatearekin.

4. artikulua. Ondasun higiezin hiritarren balioei buruzko informazioa.

Zergen 2/2005 Foru Arau Orokorrak 34. artikuluan n) apartatuan jasotako ondorioetarako, aipatu balioa aurreko artikuluan jasotako moduan kalkulatu dezakete erosgai edo salgai izango diren ondasun higiezinaren balioak jakin nahi dituzten zergapekoek.

AMAIERAKO XEDAPENA

Foru agindu hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondorengo egunean jarriko da indarrean.

I. ERANSKINA

KOEFIZIENTE BIDERKATZAILEAK LORTZEKO ERABILITAKO METODOLOGIA.

Balio katastralaren koefiziente biderkatzailea (CMVC) lortzeko, bi balio hauek zatitu behar dira elkarrekin: batetik, merkatuko batez besteko balioa (VMM) eta, bestetik, udalerri bakoitzeko lurzoruaren balioen ponentzietan eta eraikin hiritarren ponentzietan jasota dauden oinarrizko balio eragingarria eta eraikuntza kostua aplikatuz lortzen den ponentziako batez besteko balioa (VMP), azken hori balorazio urtearen arabera eguneratuta.

Horretarako, Gipuzkoako Foru Aldundiak urteko merkatu azterketa bat egingo du, lurralde eremu jakin batean aplikatzekoa eta eraikin berrietan erabiltzekoa den merkatuko batez besteko balio bat (VMM) lortze aldera. Batez ere udalerrirako kalkulatu da merkatuko batez besteko balioa (VMM), eta inoiz ez du lurralde eremu hori gaingidituko.

Bi erabilera nagusi definituko dira, lurzoruaren balioen ponentzietan eta eraikin hiritarren balioen ponentzietan bezala: etxebizitza, merkataritza eta industria. Erabilera nagusi bakoitzerako merkatuko batez besteko balio bat (VMM) zehaztuko da azterketan.

Bestetik, udalerri bakoitzeko lurzoruaren balioen ponentzietatik eta eraikin hiritarren balioen ponentzietatik, ponentziako batez besteko balio bat (VMP) lortuko da, aurreko paragrafoan definitutako hiru erabilereko bakoitzerako. Balio horrek ez du aintzat hartuko antzinatasuneko balio-galera, eta dena delako lurralde eremuan sartutako balio zona bakoitzeko balio berrien batez bestekoa izango da. Balio horren barruan, balio katastralaren urteko gehikuntza sartuta egongo da.

Beraz, honela kalkulatu da koefiziente biderkatzailea:

$$\text{CMVC} = \text{VMM} / \text{VMP}$$

Azalpena:

a) CMVC: koefiziente honekin biderkatu behar da balio katastral eguneratua, ondasun higiezinaren egiaztapen balioa lortzeko.

Koefiziente horrek hiru balio desberdin izan dezake udalerri bakoitzean, baloratzekoa den ondasun higiezinaren erabilerean arabera:

- CMVCV = balorazio katastrala egitean etxebizitzako balio eragingarria erabiltzen duten lokaletarako koefizientea.

- CMVCC = balorazio katastrala egitean merkataritzako balio eragingarria erabiltzen duten lokaletarako koefizientea.

- CMVCI = balorazio katastrala egitean industriako balio eragingarria erabiltzen duten lokaletarako koefizientea.

b) VMM: erabilera eta lurralde-eremu bakoitzerako merkatuko batez besteko balioa. Urteko merkatuko azterketaren ondorioz lortuko da.

- VMMV = etxebizitzako merkatuko batez besteko balioa.

- VMMC = merkataritzako merkatuko batez besteko balioa.

- VMMI = industriako merkatuko batez besteko balioa.

c) VMP: erabilera eta lurralde-eremu bakoitzerako ponentziako batez besteko balioa. Balio horretan balio katastralaren urteko gehikuntza hartuko da kontuan, baina inoiz ere antzinasuna.

[$VMP = 1,38 (VBR + CC)$] formula erabiliz kalkulatu da zona katastral bakoitzerako; ondoren, konparatzekoa den eremuko zonen batez bestekoa egingo da.

- VMPV = etxebizitzako ponentziako batez besteko balioa.

- VMPC = merkataritzako ponentziako batez besteko balioa.

- VMPI = industriako ponentziako batez besteko balioa.

Azken emaitza gisa lortuko den taulan, batetik, udalerri bakoitzeko edo horren barruti bakoitzeko sarrera bat izango da eta, bestetik, lokal mota bakoitzeko beste sarrera bat.

Balorazio katastraleko ponentzietan, balioei buruzko hiru eranskin daude: etxebizitza erabilera, merkataritza erabilera, eta industria eta zerbitzu erabilera. Baloratzekoa den lokal bakoitzerako koefizientea, era berean, haren balorazio katastralean erabiltzen den balio eragingarri motaren arabera hautatu behar da.

Garaje gisa baloratutako lokal baten balioa eguneratzekotan, CMVC koefizientea hau izango da:

- etxebizitza erabilerako koefizientea, etxebizitzako zona katastralean badago.

- industria erabilerako koefizientea, industriako zona katastralean badago.

II. ERANSKINA

BALIO KATASTRALAREN KOEFIZIENTE BIDERKATZAILEA, ONDASUN HIGIEZIN HIRITARREN BENETAKO BALIOA KALKULATZEKO.

Udalerrikako berariazko koefiziente biderkatzaileak onartu bitartean, koefiziente biderkatzaile bakarra aplikatuko zaie Gipuzkoako ondasun higiezin hiritar guztiei, eta 1 balioa izango du.