



1. Zein eragiketatan aplikatzen da subjektu pasiboaren inbertsio kasu berria, 7/2012 Legeak BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikularen f) letran sartutakoa?

Eragiketek baldintzak hauek bete behar dituzte:

- Eragiketen hartzaileak enpresaburu edo profesional moduan jardun behar du.
- Eragiketak egin behar dira terrenoak urbanizatzeko edo eraikinak egin edo birgaitzeko.
- Eragiketa horiek, juridikoki, obra exekuzioak izan behar dute, haietan materialak jarri edo ez, haiek egiteko beharrezkoak diren langileen lagapena barne.
- Sustatzailearen eta kontratista nagusiaren edo nagusien artean zuzenean formalizatutako kontratuen ondorioz egin behar dira eragiketak, kontratuak ahozkoak zein idatzizkoak izan. Subjektu pasiboaren inbertsioa aplikaziozko izango da, halaber, kontratista nagusiari edo bestelako azpikontratistei egindako obra exekuzioetan eta langileen lagapenetan, baldin eta horiek guztiak terrenoak urbanizatzea edo eraikinak eraiki edo birgaitzea xede duen kontratu nagusi baten ondorioz egiten badira.

2. Nork ordaindu behar du BEZa 84.Bat.2.f) artikuluan jasota dagoen subjektu pasiboaren inbertsio kasu berria aplikatzen denean?

- Sustatzailearen eta kontratistaren artean zuzenean formalizatutako kontratuen kasuan, sustatzaileak.
- Kontratista nagusiaren eta azpikontratistaren artean formalizatutako kontratuen kasuan, kontratista nagusiak.

3. Nola dokumentatzen dira sustatzailearen eta kontratistaren arteko eragiketak, subjektu pasiboaren inbertsioa gertatzen denean?

Kontratatik BEZik gabeko faktura egin behar du, eta bertan adierazi zergaren subjektu pasiboa eragiketaren hartzailea dela. Aldiz, 2013ko urtarrilaren 1etik aurrera, “subjektu pasiboaren inbertsioa” aipua jaso beharko du fakturan.

Sustatzaileak ez du fakturarik egin behar. Kontratistaren faktura jasotzen duenean, eragiketarik sortutako eta jasandako BEZa sartu behar du aitopenean.

4. Partikular batek etxebizitza autosustatzen duenean, ba al dago subjektu pasiboaren inbertsiorik kontratistaren eta partikularraren arteko kontratuan? Eta kontratatik obra-exekuzioak azpikontratitzen baditu beste enpresa batzuekin (iturgintza, igeltserotza edo margo lanak, esaterako) ba al da aplikagarria subjektu pasiboaren inbertsioa kontratista nagusiaren eta azpikontratisten artean formalizatutako kontratuetan?

Partikularrak –obraren sustatzaileak– eta kontratista nagusiak formalizatzen duten kontratuan ez da subjektu pasiboaren inbertsiorik izango, obraren hartzailea ez baita enpresaburu edo profesionala. Enpresaburu edo profesional izateko, nahitaezkoa da sustapena saldu, laga edo edozein titulu bidez esleitzeko asmoa izatea, eta etxebizitza autosustatzen den kasuetan ez dago horrelako asmorik.



Aldiz, kontratista nagusiaren eta azpikontratisten artean formalizatutako kontratuetan beti da aplikagarria subjektu pasiboaren inbertsioa.

5. Noiz hartzen dute lurzoruaren jabeek enpresaburu edo profesional izaera (lehendik horrelakorik ez badute) urbanizatzailerik gisa jarduteko?

Urbanizazio kostuak hainbanatzen hasten zaizkien momentutik, betiere kostu horiek ordaintzen badituzte birpartzelaziotik sortzen den lurzorua jarduera enpresarial edo profesionalari atxikitze asmoz.

6. BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikuluan 7/2012 Legeak sartu duen f) letra berria aintzat hartuta, zer ulertu behar dugu “terrenoak urbanizatzea” esaten denean?

Urbanizazio lanen barruan sartzen dira, besteak beste, ura hornitu eta hustekoak, argindarra hornitzekoak, gasa banatzeko sareak, telefono instalazioak, sarbideak, kaleak eta espaloiak.

Aurretiazko estadio guztiak, hala nola azterlanak edo tramite administratiboak, hortik kanpo geratzen dira.

Subjektu pasiboaren inbertsioa aplikagarria izango da bai urbanizazio berriko jarduketetan, bai lurzoru urbanizatua nabarmen eraberritzeko jarduketetan, eta bai lurzoru horretako zuzkidura publikoak gehitzekoetan.

7. BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikuluan 7/2012 Legeak sartutako f) letra berria aintzat hartuta, zer ulertu behar dugu “eraikina” esaten denean?

Eraikinaren kontzeptua BEZaren araudiko 6. artikuluan definitzen da. Haren arabera, eraikinak dira lur gainean edo lurrazpian egindako eraikuntzak, lurzoruari edo beste higiezin batzuei iraunkorki lotuta badaude eta modu autonomo eta independentean erabili badaitezke.

Adibide gisa, hauek hartuko dira eraikintzat: etxebizitzak, lokalak, industria instalazioak, beste eraikinen osagarri ez diren kirol instalazioak, portuak, aireportuak, errepideak, autobideak, eta lehorreko nahiz ur gaineko beste komunikazio bideak.

Ez dira eraikintzat hartzen, besteak beste, lurrak urbanizatzeko lanak, nekazaritza ustialekuen eraikuntza osagarriak, eta produktu naturalak erauzteko lekuak (meategiak, harrobiak, eta petrolio edo gas putzuak).

8. BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikuluan 7/2012 Legeak sartutako f) letra berria aintzat hartuta, zer ulertu behar dugu “birgaiketa” esaten denean?

Birgaiketa kontzeptua 20.Bat.22.B) artikuluan definitzen du BEZaren araudiak. Baldintza hauek ezartzen ditu:



1.- Birgaitze proiektuaren kostu osoaren %50 baino gehiago erabili behar da elementu estrukturalak, fatxadak edo estalkiak sendotu edo tratatzeko, edo birgaitze lanen parekoak edo haiei lotutakoak egiteko.

2.- Proiektuko obren kostu osoak eraikinaren erosketa prezioaren %25etik gorakoa izan behar du, birgaitze lanak hasi aurreko lehen bi urteetan erosi bada eraikina, edo bestela, eraikinak edo eraikin zatiak birgaitze lanen hasieran zeukan merkatu balioaren %25 gainditzea (kasu bietan, lurzoruari dagokion zatia kenduta).

9. Aplikatu al daiteke subjektu pasiboaren inbertsioa errentariak negozio-lekua birgaitzen duenean?

Bai. Birgaitze lanak egin daitezke bai birgaitzailearen eraikinetan eta bai hirugarren baten jabetzakoetan.

10. Azpikontratazio kasuetan ba al dago subjektu pasiboaren inbertsioa aplikatzerik, azpikontratutako obraren zati bakoitzak, banaka hartuta, ez baditu betetzen “urbanizazio, eraikuntza edo birgaitze” lantzat hartzeko baldintzak? Eta kontratista nagusi bat baino gehiago dagoenean eta obra bakoitzak baldintzak horiek betetzen ez dituenean?

Kontratista nagusi bat baino gehiago dagoenean, garrantzitsuena da haiek guztiek batera egindako obra-exekuzioak izaera hori edukitzea, eta ez dago zertan begiratu kontratista bakoitzak egin duen obra exekuzioa, banaka hartuta, urbanizazio lana den, eraikuntzakoa den edo birgaikuntzakoa den.

Obra-exekuzioaren edo langile-lagapenaren hartzailea den kontratista nagusiak eta haren segidako azpikontratistek berariaz jakinarazi behar diote hornitzaileari edo obrak egiten dituenari eragiketarako sustatzailearen eta kontratistaren arteko kontratu nagusi batean integratuta daudela eta kontratu horren xedea terrenoak urbanizatzea edo eraikinak egin edo birgaitzea dela.

11. Ba al dago subjektu pasiboaren inbertsiorik kontratista nagusiak obra zibilerako egindako obra-exekuzioetan? Eta azpikontratistek egindakoetan?

Entitate publikoak ez badu enpresaburu moduan jarduten, entitate publikoaren –obra sustatzailearen– eta kontratista nagusiaren artean formalizatutako kontratuetan ez da subjektu pasiboaren inbertsiorik izango.

Aldiz, kontratista nagusiaren eta azpikontratisten artean formalizatutako kontratuetan beti izango da aplikagarria subjektu pasiboaren inbertsioa, eta kontratista nagusiari dagokio BEZA ordaintzea.



12. Ba al dago subjektu pasiboaren inbertsioa udal batek etxebizitzak sustatzen dituenean?

Bai. Udalak berariaz adierazi behar dio kontratista nagusiari ondasuna edo zerbitzua enpresaburu edo profesional gisa eskuratzen ari dela.

13. BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikuluan 7/2012 Legeak sartutako f) letra berria aintzat hartuta, zer da “obra-exekuzioa”? Nola bereizten da zerbitzu-errentamendutik?

Obra-exekuzioan emaitza gerora begirakoa da, hura lortzeko egindako lana ez da kontuan hartzen; aldiz, zerbitzu-errentamenduak jarraipen bat du denboran, prestazioari berari erreparatzen zaio, eta ez prestazioaren emaitzari; jarraikortasuna eta maiztasuna ditu ezaugarri nagusi.

Materialak jarriz egiten diren obra-exekuzioak ondasun entregak izango dira materialen kostua obra-exekuzioaren zerga-oinarriaren %40 baino handiagoa denean; aldiz, kostuak portzentaje hori gainditzen ez duenean zerbitzu prestazioak izango dira.

Besteak beste, hauek hartzen dira obra-exekuziotzat:

Iturgintza, berokuntza edo elektrizitate lanak egitea, sukaldeko nahiz bainugelako altzariak jartzea, etab...

Instalatu eta muntatu beharreko objektuak hornitzea (ateak, leihoak, igogailuak, komuneko aparatuak, aire girotua, segurtasun ekipoak, telekomunikazioak, eta abar), bai eta hormigoitari dardaraketa aplikatzea eta zabaltzea.

Lurrak mugitzea eta eraikinak botatzea.

Errepide eta autobideak eraikitzea.

Hauek ez dira obra-exekuziotzat hartzen, besteak beste:

Garabiak eta bestelako makina astunak alokatzea, langile espezializatuak barne, salbu eta zerbitzu-emaileak obra bat osorik edo zati batean egiteko konpromisoa hartzen duenean, emaitzaren ardura ere bere gai hartuz.

Instalazioetan mantentzeko lanak egitea.

Bide publikoak erabilgarri egitea, mantentzea eta zaintzea.

Obran segurtasun eta zaintza zerbitzuak egitea, obra zuzendaritza eramatea, proiektuak idaztea, arkitektoek, ingeniariak edo segurtasun alorreko teknikariek zerbitzuak ematea.

Hondakinak kudeatzea.

Obrako txabolak, babes elementuak edo aldamiok hornitu eta instalatzea.

14. Aplikatu al daiteke subjektu pasiboaren inbertsioa nabe bat eraikitzea xede duen kontratu batean, prezio berean beste zerbitzu batzuk sartzen direnean (obraren proiektua idaztea edo obrak gainbegiratzea)?



Bai. Proiektua idaztea eta obra gainbegiratzea xede duten zerbitzuak exekuzio inmobiliarioaren zerbitzu osagarri dira, eta horren ondorioz, subjektu pasiboaren inbertsioa eragiketa osoari aplikatzen zaio.

15. Aplikatu al daiteke subjektu pasiboaren inbertsioa hezetasunak konpontzea eta alikatatuak edo antzekoak egitea xede duten obra-exekuzioetan, amaierako obra entregatu eta gero egiten direnean, bermea indarrean dagoela?

Bai, baldin eta horrelako lanak zuzenean eratoritzen badira urbanizazio, eraikuntza edo birgaiketa kontratu nagusitik.

16. Ba al dago aplikatzea subjektu pasiboaren inbertsioa errepedeak artatu eta mantentzeko kontratu bati?

Kontratu horregatik ezingo da subjektu pasiboaren inbertsioa aplikatu kateko ezein fasetan, nahiz eta kontratu nagusia betetzeagatik obra-exekuzio inmobiliario jakin batzuk egitea beharrezkoa izan.

17. Zein egunetatik aurrera aplikatzen da subjektu pasiboaren inbertsio kasu berria, 7/2012 Legeak BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikularen f) letran sartutakoa?

Sortzapena 2012ko urriaren 31tik aurrera, egun hori barne, izan duten eragiketei, eta horiei bakarrik, aplikatuko zaie.

Kontuan izan behar da hau:

Sortzapena gertatzen da obra osoa edo haren zati bat hartzailearen esku jartzen denean (berak jasotzen duenean), edo, bestela, kontratistek edo azpikontratistek obra-ziurtapenak kobratzen dituztenean –kobratzeko momentua obra entregatu baino lehenagokoa bada–.

Egiten diren obra-ziurtapenetan haien aurrerapena baino dokumentatzen ez denean, ziurtapen horiek ez dakarte sortzapenik.

Obra-ziurtapenaren endosu, deskontu edo pignorazio hutsa ezin da hartu obraren ordainketa aurreratuzat.

18. Zer gertatzen da 2012ko urriaren 31 baino lehen egindako obra-ziurtapena data horren ondoren ordaintzen bada? Ziurtapenean BEZa jasanarazi behar da?

Ez. Izan ere, zergaren sortzapena gertatzen da BEZaren araudiko 84.Bat.2. artikularen f) letran 7/2012 Legeak sartutako kasu berria indarrean jarri eta gero.

19. Zer gertatzen da obra-ziurtapena ordaintzeko 2012ko urriaren 31 baino lehen libratutako ordainduko bat egin bada eta kontratistak data horren ondoren kobratzen badu? Subjektu pasiboaren inbertsioa aplikatu behar al da?



Kontratatik ziurtapena kobratzen duen egunean gertatzen da eragiketaren sortzapena. Beraz, zilegi da subjektu pasiboaren inbertsioa aplikatzea, eta sustatzaileak ordaindu beharko du eragiketaren BEZa.

20. Aplikatu al daitezke subjektu pasiboaren inbertsioa kontratista araubide erraztuan badago?

Bai, aplikatu daitezke. Sustatzaileari dagokio BEZa ordaintzea, eta horrek ez du aldarazten araubide erraztuan dagoen kontratatik zergarengatik kalkulatu behar duen kuota.