



GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

OGASUN ETA FINANTZA DEPARTAMENTUA

265/2018 Foru Agindua, maiatzaren 28koa, ohiko etxebizitza modu jarraituan okupatzeko derrigortasuna nola interpretatu ezartzen duena, pertsona fisikoen errentaren gaineko zergen ohiko etxebizitzaren kontzeptua zehaztearen ondorioetarako.

Gipuzkoako Lurralde Historikoaren eta bertako herritarren errealitateak ez die bizkarrik ematen mundu mailako globalizazioarekin azaleratzen ari diren fenomeno sozioekonomiko berriei. Lurraldeari eragiten dioten fenomeno globalen artean, bereziki nabarmentzen da nolako garrantzia hartzen ari diren internet eta sare sozialak eta plataforma kolaboratiboak turismo ostatu mota berrietan, zeinak gauzatzen ari baitira etxebizitzak erabilera turistikorako alokatuz, edo xede horrekin trukatzuz.

Errealitate berri horiek beharrezko egiten dute zerga Zuzenbidean ezarrita dauden zenbait kontzepturen interpretazioa moldatzea herritarren erabilera eta ohitura berrietara egokitu daitezen. Une hauetan, beharrezko gertatzen da interpretatzea pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren araudian ohiko etxebizitzari dagokionez jasotzen den kontzeptua, hain zuzen ere, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzko urtarilaren 17ko 3/2014 Foru Arauaren 87.8 artikuluan arautu eta urriaren 14ko 33/2014 Foru Dekretuak onartutako Erregelamenduan garatzen dena.

Alde horretatik, martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arauak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergen Foru Arau Orokorrak, 11. artikuluko 3. apartatuan ezartzen du Ogasun eta Finantza Departamentuko foru diputatuak eman ditzakeela zerga arloko foru arauak eta bestelako disposizioak interpretatu edo argitzeko xedapenak. Xedapen horiek zerga Administrazioako organo guztiek nahitaez bete behar dituzte, eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira.

Horrenbestez, hau

XEDATZEN DUT

Artikulu bakarra. Ohiko etxebizitzaren kontzeptua pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren ondorioetarako: okupazio jarraitua.

Urtarrilaren 17ko 3/2014 Foru Arauak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzkoak, 87.8 artikuluan xedatzen duenez, zerga honen ondorioetarako, ohiko etxebizitzatzat hartuko da zergadunak, modu iraunkor eta efektiboan bizitzeko, gutxienez hiru urteko epe jarraituan egoitza gisa daukan eraikina.

Hala ere, etxebizitzan modu iraunkor eta efektibo batez bizitzeko obligazio horrek ez du eragozten noizean behin egonaldiak ematea kanpoan (oporretan, asteburuetan, laneko bidaietan, eta abar), betiere, higiezinaren okupazioak behar duen egonkortasunarekin eta jarraitasunarekin bateragarriak badira.

Gainera, etxebizitza bat ohikotzat hartuta egoteak ez du esan nahi hargatik ezin direnik diruzko zein gauzazko etekinak lortu, hura hutsik dagoen bitartean (esaterako, oporraldietan etxe-trukeak egiten direnean).

Hortaz, denbora tarte laburretarako egiten diren alokairu tiuristikoak bateragarriak direnean higiezinetik kanpo egiten diren aldi baterako egonaldiekin, bidezkoa da pentsatzea etxebizitzak zergadunaren ohiko etxebizitza izaten jarraitzen duela eta, beraz, ez dela haren xedea aldatzen beste zerbaitegiteko.

Kontuak izanik zergadunak, higiezinagatik etekinak lortzen diuen epealdietan, zilegi duela zati proportzionalen kantea etekinen iturri diren ondasunak, eskubideak edo erabilera zein gozamen ahalmenak eskuratzeko, birgaitzeko edo hobetzeko inbertitutako besteren kapitalen interesak eta gainerako finantzaketa gastuak, eta etekin horien gainean hoberi bat ere aplikatu dezakeela, epealdi horietan ezingo du aplikatu kenkaririk ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik (kasu horretan, beharrezkoa izango da kasuan kasuko zenbatekoak hainbana-tzea).

Zergadunak alokairuan jartzen badu etxebizitzaren zati bat (logela batzuk), eta etxebizitzaren beste zatia bere bizilekua bada (ohiko etxebizitza), modu pribatiboan erabiltzen duen higiezinaren zatiari eta zona komunei dagozkien zenbatekoak baino ezin ditu kontuan hartu ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik aplika daitekeen kenkarirako. Hau da, ezin izango du kenkaririk aplikatu etxebizitza berarekin partekatzen duten errentariek erabiltzekoak diren zonei egotzi beharreko zenbatekoengatik. Berdin da zertarako erabiltzen duten errentariek higiezina (etxebizitza gisa edo beste erabilera baterako).

Horrelako kasuetan, zergadunak zilegi izango du kenkaria aplikatzea ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik higiezinaren erosketako zenbateko guztiak kontuan hartuta, etxebizitza osoa haren esku dagoen unetik, betiere, baldin eta egoera horrek gutxienez hiru urteko epe jarraian irauten badu, urtarrilaren 17ko 3/2014 Foru Arauaren 87.8 artikulua etxebizitza ohikotzat jotzeko eskatzen duen bezala (etxebizitza aldatzea ezinbestekoa denean izan ezik).

Azken xedapen bakarra. Indarrean jartzea.

Foru agindu honek Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunean jarriko da indarrean.

Donostia, 2018ko maiatzaren 28a.—Ogasun eta Finantza Departamentuko Foru diputatua, Jabier Larrañaga Garmendia.
(3812)