



ERANSKINA /ANEXO

**2022ko ORDENANTZA FISKALEN 1. ALDAKETAREN PROPOSAMENA /
PROPUESTA DE 1ª MODIFICACION ORDENANZAS FISCALES 2022**

**1.05. HIRILURREN BALIO GEHIKUNTZAREN
GAINEN ZERGA .**

1. Artikulua.

Udal honek, Lurralde Historikoko Toki Ogasunak erregulatzen dituen Foru Arauan eta tributuari dagokion Foru Arauan Hirilurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga ezarri eta exigitzen du. Ordenantza honi jarraiki , **koefiziente aplikagarriak , sortze aldiaren arabera eta karga tasa biltzen dituen eranskina ordenantzaren parte delarik.**

III. MENPEKOTASUN EZA.

4. Artikulua.

Ondoko hauek ez dira zergari lotuta egongo:

a) Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako landalurtzat hartzen diren lurren balio gehikuntza. Beraz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondorioetarako hiri-lurtzat hartzen diren lurren balio gehikuntza zergari lotuta egongo da, Katastroan edo Zergaren Erroldan halakotzat ageri edo ez.

b) Hiri-lurren balio gehikuntza, baldin eta Sozietateen gaineko Zergari buruzko **urtarrilaren 17ko 2/2014 Foru Arauak VI. Tituluaren VII. Kapituluaren araututako** erregimen berezia aplikagarria zaien eragiketengatik eratorritako eskualdaketen ondorioz gertatu bada. Aipaturiko Foru Arauak **111 artikuluan jasotakoaren arabera ematen diren lurren gaineko eragiketarik hortik kanpo geratzen dira, lurrak jarduera adar batean sartuta ez daudenean. Aipaturiko lurrak geroago eskualdatzen badira, VI Tituluaren VII. kapituluaren jasotako eragiketarik eratorritako eskualdaketak ez du etengo balio gehikuntza sortu duen ordu kopurua.**

c) Ezkontideek ezkontza sozietateari ondasun eta

**1.05 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE
VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA
URBANA**

Artículo 1.

Este Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral reguladora de las Haciendas Locales del Territorio Histórico y la Norma Foral particular del tributo, establece y exige el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza urbana con arreglo a la presente Ordenanza, de la que es parte integrante el Anexo en el que se contienen los coeficientes según el período de generación y el tipo de gravamen aplicable.

III. NO SUJECION.

Artículo 4.

No se producirá la sujeción a este Impuesto de:

a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél.

b) El incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana con ocasión de las transmisiones derivadas de operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el **capítulo VII del título VI de la Norma Foral 2/2014, del 17 de enero, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 111 de la citada Norma Foral,** cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el referido **capítulo VII del Título VI**

c) En los supuestos de aportaciones de bienes y



eskubideen ekarpenak egitea, ekarpen horien ordainetan ezkontideei ondasun eta eskubideak modu egiaztatuan esleitzea, eta ezkontideei beren hartzeko komun en ordainetan eskualdaketak egitea.

Era berean aplikatuko da aurreko paragrafoan aitatzen dena izatezko bikoteek egin ditzaketen ekarpen, esleipen eta eskualdaketan. Hots, maiatzaren 7ko 2/2003 Legean xedatutakoa, izatezko bikoteak arautzen dituena.

Ez da zergarekin loturarik izango halaber, ondasun higiezinak ezkontideen artean edo maiatzaren 7ko 2/2003 Legean xedatutakoaren arabera eratutako izatezko bikoteen seme-alaben alde eskualdatzen direnean, baldin eta ezkontza baliogabetu edo senar-emazteak banandu edo dibortziazten edo izatezko bikotea desegitea dela-eta emandako sententziak betetzearen ondorio badira, ezkontzako erregimen ekonomikoa zeinahi dela ere.

d) Lurren eskualdaketak ez dira egongo zergari lotuta eskualdaketa eta eskurapen datetan haien balioen artean dagoen diferentzia kalkulatzeko balio gehikuntzarik ez dela izan egiaztatzen denean.

Horretarako, balio gehikuntzarik ez dela izan frogatu nahi duen pertsona edo entitate interesdunak eskualdaketa aitortu beharko du, eta eskualdaketa eta eskurapena dokumentatzen dituzten tituluak aurkeztu ere bai, ondorio horietarako 3. artikuluan aipatzen diren pertsonak edo entitateak izango dira interesdun.

Eskualdaketan balio gehikuntzarik ez dela izan egiaztatzeko, honako hau hartuko da lurraren eskualdaketa edo eskurapen balioetat kasu bakoitzean: eragiketa dokumentatzen duen tituluan ageri dena edo, kasua bada, Zerga Administrazioak egiaztatutakoa. Ondorio horietarako, eragiketa horietan izandako gastuak edo aplikatutako tributuak ezingo dira konputatu, eta ez da inolako eguneratzerik izango denbora igarotzeagatik

Higiezinaren eskualdaketan lurzorua eta eraikuntza sartzen direnean, lurzoruaren balioetat hartuko da zergaren sortzapean egunean lurraren katastro balioak katastro balio osoarekiko duen proportzioa aplikatuta ateratzen dena, eta proportzio hori aplikatuko zaie bai eskualdaketa balioari eta, hala badagokio, baita eskurapen balioari ere.

Eskurapena edo eskualdaketa kostu gabekoa izan bada, aurreko paragrafoetako erregelak izango dira

derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Igualmente se aplicará en los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, respecto de las aportaciones, adjudicaciones y transmisiones que efectúen los miembros de la pareja de hecho constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho.

Tampoco se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges, entre miembros de la pareja de hecho constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 7 de mayo o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial o extinción de la pareja de hecho, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

d) Las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, la persona o entidad interesada en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por personas o entidades interesadas, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 6.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones, ni efectuarse ninguna actualización por el transcurso del tiempo: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos



aplikagarriak, eta, hala dagokionean, gorago aipatutako bi balio konparagarrietatik lehenengotzat oinordetzen eta dohaintzen gaineko zergen aitorrutakoa hartuko da.

Apartatu honetan aipatutako higiezinaren ondorengo eskualdaketan, lurren balio gehikuntza zenbat urtetan sortu den konputatzeko, higiezina eskuratu aurreko denbora ez da kontuan hartuko. Ondasun higiezinaren ekarpen edo eskualdaketari ez zaie aplikatuko paragrafo honetan xedatutakoa, artikulua honen 2. apartatuko b) eta c) letren arabera zergari lotuta ez daudenean.

VI. ZERGA OINARRIA.

7. Artikulua.

Zerga honen zerga oinarria lurren balio gehikuntza da, hain zuzen ere, sortzapenaren unean agerian jarri eta gehienez ere hogeituro urteko epean izandakoa. Haren zenbatekoa eragiketa honen emaitza izango da, artikulua honen 2. apartatuan xedatutakoa eragotzi gabe: 8. artikuluan ezarritakoaren arabera sortzapenaren unean lurrari kalkulatu zaion balioa bider 2. apartatuaren arabera sorreraldiari dagokion koefizientea.

Subjektu pasiboak 4. artikuluko 3. apartatuan ezarritako prozedurari jarraituz eskaturik, egiaztatzen bada balio gehikuntzaren zenbatekoa txikiagoa dela artikulua honetako aurreko apartatuetan xedatutakoaren arabera zehaztutako zerga oinarriaren zenbatekoa baino, balio gehikuntza horren zenbatekoa hartuko da zerga oinarritzat.

2.- Balio-gehikuntza sortu den aldia gehikuntza hori agerian jarri den urte-kopurua izango da.

Igarotako urte-kopurua zenbatzeko, urte osoak hartuko dira kontuan, hau da, urte-zatiak kontuan hartu gabe. Sortu den aldia urtebetetik beherakoa bada, urteko koefizientea hilabete osoen kopurua kontuan hartuta hainbanatuko da, hau da, hil-zatiak kontuan hartu gabe.

8. Artikulua

1.- Sortzapenaren unean lurra zer balio duen

antzerik hartzen, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el impuesto sobre sucesiones y donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en las letras b) y c) del apartado 1 de este artículo.

VI. BASE IMPONIBLE.

Artículo 7.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en el artículo 8, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo recogido en el apartado 2.

Cuando a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el art. 4.3. de esta ordenanza, se constata que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

2.- El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

Artículo 8.

1.- El valor del terreno en el momento del devengo



zehazteko, erregela hauek aplikatuko dira:

a) Lurren eskualdaketetan, sortzapenaren uanean duten balioa ondasun higiezinaren gaineko zergaren ondorioetarako une horretantxe dutena izango da.

Hala ere, balio hori balio ponentzia baten ondorio bada, eta ponentzia horretan ez badira islatzen hura onartu ondoren onartu diren planeamendu aldaketak, zilegi izango da zerga honen behin-behineko likidazio bat egitea balio ponentzia horretatik abiatuta. Horrelako kasuetan, behin betiko likidazioan aplikatuko den balioa kasuan kasuko balio ponentziaren aldaketan edo balioen berrikuspenean xedatutakoaren arabera ateratzen dena izango da, betiere sortzapen data erreferentzia hartuta. Data hori ez badator bat katastro balio berrien eragin datarekin, balio horiek zuzenduko dira Gipuzkoako Lurralde Historikoko aurrekontuen foru arauetan ezartzen diren eguneratze koefizienteak aplikatuta.

Gertatzen bada kasuan kasuko lurrak, hiri izaerakoa izanik ere, zergaren sortzapenaren uanean oraindik ez daukala zehaztuta inolako katastro baliorik, udalak katastro balio hori finkatzen denean egin ahal izango du likidazioa, sortzapenaren uanean dagoen balioa aintzat hartuta.

9. artikulua

1.- Jabaria mugatzen duten ondasun-eskubideak eratu eta eskualdatzean, **eranskinan jasotako portzentajeak**, Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren ondorioetarako finkatutako arauak aplikatuz kalkulaturiko eskubide horien balioa, hari doakiorik, ordezkatzeko duen **8.artikuluaren** definituriko balioaren zatiaren gainean aplikatuko da.

2.Eraikin edo lursail baten gainean solairu bat edo gehiago jasotzeko edo lur azpian eraikitze eskubidearen eraketan edo eskualdaketan — lurrazal eskubide erreal bat izan gabe ere—, eranskinan ezarri diren urteko portzentajeak **8. artikuluan definitutako balioaren** gainean aplikatuko dira, baina, kasu honetan, kontuan izanik balio horretatik zer zati dagokion eskualdaketaren eskrituran finkatutako proportzionaltasun moduluari edo,halakorik ezean, lur gainean edo lur azpian eraikiko diren solairuen azalera edo bolumenaren eta eraikitako azalera edo bolumen osoaren arteko proportzioari horiek behin eraiki ondoren

resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a la modificación de la ponencia de valores o la revisión de los valores que se instruya, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las normas forales de presupuestos del Territorio Histórico de Gipuzkoa

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo

Art. 9

1.- En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, **los porcentajes anuales contenidos en el anexo**, se aplicará sobre la parte del valor definido **en el art.8** que representa, respecto del mismo el valor de los referidos derechos calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el Anexo, se aplicará sobre la parte **del valor definido en el artículo 8** que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.



3. Nahitaezko desjabetzapenak daudenean, Eraskinean bildutako urteko portzentajeak lurraren balioari dagokion baliojustuaren zatiaren gainean aplikatuko da, salbu eta 8 artikuluan definitutako balioa txikiagoa bada, kasu horretan, azken hori hartuko baita, ez balio justua.

VII. TRIBUTU KUOTA.

10. Artikulua.

Zerga honen kuota osoa, zerga oinarriari Eraskinean adierazitako karga tasa aplikatzearen emaitza izango da.

Zergaren kuota likidoa kuota osoari hurrengo apartatuko hoberia bere kasuan aplikatuzetik ateratzen den emaitza izango da

21. artikulua

Indargabetzen da

ERANSKINA

Sortzapenaren unean lursailaren balioari aplikatu beharreko koefizienteak, balioaren gehikuntza sortzen den aldiaren arabera, sortzapenaren unean foru arau batek ezarritako gehieneko koefizienteak izango dira. Koefiziente horiek eranskin honetan jasoko dira eta aipatutako foru arauan ezarritako koefizienteen arabera eguneratuko dira.

3. En los supuestos de expropiación forzosa, los porcentajes anuales contenidos en el Anexo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el art. 8 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último.

VII. CUOTA TRIBUTARIA.

Artículo 10.

La cuota íntegra de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que se expresan en el Anexo.

La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación.

Art. 21

Se deroga

ANEXO.

Los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento del valor serán los coeficientes máximos establecidos por norma foral en el momento de devengo. Estos coeficientes se recogerán en este anexo y serán actualizados de acuerdo con los coeficientes establecidos en la citada norma foral.

Sorrealdia	koefiziente/coeficiente	Período de generación
Inferior a 1 año	0,14	Urtebetetik behera
1 año	0,13	Urte bat
2 años	0,15	2 urte
3 años	0,16	3 urte
4 años	0,17	4 urte
5 años	0,17	5 urte
6 años	0,16	6 urte
7 años	0,12	7 urte
8 años	0,10	8 urte



9 años	0,09	9 urte
10 años	0,08	10 urte
11 años	0,08	11 urte
12 años	0,08	12 urte
13 años	0,08	13 urte
14 años	0,10	14 urte
15 años	0,12	15 urte
16 años	0,16	16 urte
17 años	0,20	17 urte
18 años	0,26	18 urte
19 años	0,36	19 urte
Igual o superior a 20 años	0,45	20 urte edo gehiago

Karga tasa: %15

Tipo de gravamen: 15%

Gorritz aldakaetak
Berdez egokitzapenak