

# HIGIEZINEN KAPITALAREN ETEKINAK

## KONTZEPTUA

Higiezinaren kapitalaren etekin osotzat hartuko dira ondasun higiezin hiritar nahiz landatarrak edota haien gaineko eskubide errealak lagatzen dituzten etekinak, horien barnean direla ondasun horiek errentan edo azpi-errentan emanda edota erabiltzeko edo gozatzeko eskubideak edo ahalmenak lagata lortzen diren etekin guztiak, zeinahi ere den beraien izena edo izaera eta zergadunaren jardura ekonomikoei loturik ez badaude.

Etekin oso gisa konputatuko da erabiltzeko edo gozatzeko eskubidearen eraketaren errentari, azpi-errentari, lagapen hartzaile edo onuradunak kontzeptu guztiak direla-eta ordaindu beharreko zenbatekoa, horren barnean direla, bidezkoa bada, higiezinarekin batera lagatako ondasun guztien zenbatekoa, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kanpoan utzita.

## SAILKAPENA

Etekinak zerga oinarri orokorrean edo aurrezkiaren oinarrian dauden kontuan izanik:

a) **Aurrezkiaren oinarriko etekinak**: batetik, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 2. artikuluan etxebizitzaren errentamendutzat jotako etekinak; bestetik, etxebizitzaren edo haien gozamenerako eskubide errealen titularrek Etxebizitza Hutsaren Programa bultzatu eta sustatu duen abenduaren 30eko 316/2002 Dekretuan xedatutakoarekin bat etorritik lortzen dituzten etekinak eta Sozietateen gaineko Zergari buruzko arautegian ezarritakoaren arabera etxebizitzak errentatzen dituzten erakundeen araubide berezian dauden sozietateei etxebizitza lagatzen edo alokatzen dietenean lortzen dituztenak.

Hiri Errentamenduei buruzko Legeko 2. artikulua haxe ezarri du:

1. Etxebizitzaren errentamendua da eraikuntza bizigai bat errentatzea xede nagusia errentariaren bizileku iraunkorra izatea dela.
2. Etxebizitzaren errentamenduari buruzko arauak aplikatuko zaizkie finkarekin batera errentatzen diren altzariei, trastelekuei, garaje plazei eta gainerako lokal, barrunbe eta zerbitzu guztiei.

b) **Oinarri orokorreko etekinak**: higiezinaren kapitalaren etekin guztiak, a) idatz-zatian azaldutakoak izan ezik.

## Sarrera konputagarriak eta zergan ken daitezkeen gastuak, kasuen arabera

| <b>Higiezinaren kapitalaren etekin garbiak - Aurrezkiaren oinarria</b>  |   |
|---|---|
| Etxebizitzaren errentamendua. Hiri Errentamenduei buruzko 29/94 Legeko 2. art. eta Etxebizitza Hutsa programari heldutakoak (FAko 34.1. art.) |   |
| <b>Sarrera konputagarriak</b>   | Errentariak, azpi-errentariak, lagapen-hartzaileak edo erabilera edo gozamen eskubidearen eraketaren onuradunak kontzeptu guztien zioz ordaindutako zenbatekoa, higiezinarekin batera lagatuko ondasunei dagokiena barne. |
| <b>Gastu kengarria</b>  | Etekinen iturri diren ondasunak edo haiek erabiltzeko edo lupertzeko eskubideak edo ahalmenak eskuratzeko, birgaitzeko edo hobetzeko inbertitu diren besteren kapitalen korrituak eta finantzaketako gainerako gastuak.   |
| <b>Hobaria</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oro har, higiezin bakoitzarekin lortutako etekin osoen %20.</li> <li>- [...]</li> </ul>  |
| <b>Etekin garbia</b>  | <p>Sarrera konputagarriak - Gastu kengarriak - Hobaria <math>\geq 0</math></p> <p>Etekin bakoitzaren hobariaren eta gastu kengarrien baturak ezin du sortu etekin garbi negatiboa.</p>                                    |

| <b>Higiezinaren kapitalaren etekin garbiak - Oinarri orokorra</b> |   |
|---|---|
| Higiezinaren kapitalaren gainerako etekinak (FAko 34.2. art.)     |   |
| <b>Sarrera konputagarriak</b>                                     | Errentariak, azpi-errentariak, lagapen-hartzaileak edo erabilera edo gozamen eskubidearen eraketaren onuradunak kontzeptu guztien zioz ordaindutako zenbatekoa, higiezinarekin batera lagatuko ondasunei dagokiena barne.   |
| <b>Gastu kengarriak</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etekinen iturri diren ondasunak edo haiek erabiltzeko edo lupertzeko eskubideak edo ahalmenak eskuratzeko, birgaitzeko edo hobetzeko inbertitu diren besteren kapitalen korrituak eta finantzaketako gainerako gastuak.</li> <li>• Estatuarenak ez diren zergak eta errekaratuak, eta Estatuaren errekaratuak, lege bidez ezin jasanaraz daitezkeenean, euren izendazioa edozein delarik ere, baldin eta zenbatzen diren etekinen gainekoak edo berauen ondasun edo eskubide ekoizleen gainekoak izan, baina zehapenak ez badira.</li> <li>• Hirugarrenek, zuzeneko nahiz zeharkako kontraprestazio gisa, edo norberaren zerbitzuen ondorioz, sortzen dituzten diru kopuruak, hala nola, administrazio, jagotza, atezaintzakoak zein antzekoak.</li> <li>• Errentamendua, azpierreantamendua edo lagapena, formalizatzeko sortarazten direnak, eta ondasun edota etekinei doazkien izaera juridikoko defentsaren ziozkoak ere.</li> <li>• Artapen eta konponketako gastuak.</li> <li>• Etekinak sortzen dituzten ondasunen edo eskubideen gaineko aseguru kontratuen primak (kontratua erantzukizun zibilekoa, sute aseguruak, lapurreta aseguruak, beira-apurtzearen aurkako aseguruak zein antzeko beste mota batekoa izan daiteke).</li> <li>• Zerbitzu nahiz horniduretarako jartzen diren diru kopuruak.</li> <li>• Amortizatzeko erabilitako diru kopuruak.</li> </ul> |
| <b>Hobaria</b>  | 1985eko maiatzaren 9a baino lehen sinatutako errentamendu-kontratuen ondoriozko etekinak direla eta, baldin eta kontratua ez bada ezarri errenta berrikusteko eskubidea Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeko bigarren xedapen iragankorreko 11. idatz-zatiko 7. erregela aplikatuta, %40ko hobaria aplikatuko zaie higiezin bakoitzaren etekin osoei.  |
| <b>Etekin garbia</b>  | <p>Sarrera konputagarriak - Gastu kengarriak - Hobaria <math>\geq 0</math></p> <p>Etekin bakoitzaren hobariaren eta gastu kengarrien baturak ezin du sortu etekin garbi negatiboa.</p>  |

Aurreko taulan ezarritakoaren ondoretarako, higiezina eta berarekin batera lagatako gainerako ondasunak amortizatzeko erabiltzen diren kopuruak kengarriak izango dira, baldin eta benetako baliogalerari badagozkio.

a) Higiezinak: urtean ordaindutako eskuraketa-balioaren %3 amortizatuko da, lurraren balioa kontuan hartu gabe.

b) Ondasun higigarriak, urtebete baino aldi luzeagoan erabil daitezkeenak eta higiezinarekin batera laga direnak, urteko amortizazioa ondokoa izango da gehienez: ordaindutako eskuraketa kostuari Sozietateen gaineko Zergari buruzko arautegian ezarritako amortizazioaldirik luzeenari dagokion gutxieneko koefizientea aplikatuz sortzen dena. (Sozietateen gaineko Zergaren 16.9 artikuluan daudenak).

## **17. Artikulua. Amortizazioak: ibilgetu materiala eta higiezinetakoinbertsioak.**

[...]

6. Foru arau honen ondorioetarako, artikuluhonetan aipatutako ondare-elementuak amortizatzeko gehieneko epea 15 urte izango da, higiezineta itsasontzi zein aireontzien kasuan izan ezik: higiezinetakorako 50 urteko epea egongo da; itsasontzi eta aireontzietarako, 25 urtekoa.

[.....]

**Oharra:** errentamenduak BEZari loturik badaude eta ez badaude hartatik salbuetsita, gastuak konputatzen direnean ez dira konputatuko eragiketak kargatzen dituzten BEZaren kuotak.

### **ETEKINEN BAKOIZTAPENA**

Subjektupasiboak famili unitatearen barruan egon arren, euren autolikidazioa banaka aurkezten badute, higiezinena kapitalaren etekinak haien iturburu diren ondare elementuen, ondasunen edo eskubideen subjektupasibo titularrek lortutakotzat joko dira.

Senar-emazteen edo izatezko bikotearen araubide ekonomikoari dagozkion xedapenen arabera ondasunen eta eskubideen titulartasuna biena bada, erdibana eratzikiko zaizkie.

### **DENBORA-EGOZKETA**

Higiezinena kapitalak etekinak kobratzen diren zergaldiari egotziko zaizkio.

### **ATXIKIPENAK**

Hiri-higiezinena errentamendu edo azpierrementamenduetatik etorritako etekinak, edozein dela euren izaera, atxikipenari loturik daude beti ere euren ordaintzaileak atxikitze beharri loturik badago.

Hiri-higiezinena errentamendu edo azpierrementamenduetatik etorritako etekinak, edozein dela euren izaera %19ko atxikipenari loturik daude.