



Lezoko Unibertsitateko Udala

ONDASUN HIRITARREN BERRIKUSPEN KATASTRALA, 2017 OHIKO GALDERAK

1. Foru Aldunditik gutun bat iritsi zait 2017. urterako balio katastralak aldatu egin direla esanez; zer egin behar dut?

GFAtik jasotako komunikazioan, 2017rako balorazio katastrala bidali zaizu, zure titularitateko ondasun higiezinari buruz (etxebizitza, garajea, trastelekua, lokala...) katastroan ageri diren datu guztiekin batera. Datu horiek zuzenak diren ala ez begiratu behar duzu.

2. Jakinarazpena jasotzera joan behar al dut, derrigorrez, udaleko edo Foru Ogasuneko bulegoetara?

Ez. Etxera bidalitako komunikazioan ageri diren datuak, eta bulegoetan eskuratutako jakinarazpenean jasotakoak, datu berberak dira funtsean. Egindako balorazioarekin ez bazaude ados, berraztertze errekurtsoa aurkez dezakezu Udal Zergen Zerbitzuan; edo bestela, erreklamazio ekonomiko-administrazioa jar dezakezu Foru Auzitegi Ekonomiko Administratiboan, jakinarazpena jaso beharrik gabe.

3. Zenbat komunikazio jaso behar ditut?

Zure eskriturretan ageri diren finkak bezainbat komunikazio bidaliko zaizkizu. Adibidez, eskrituren arabera etxebizitza baten titularra bazara eta etxebizitza horrek garajea eta trastelekua baditu eranskin gisa, komunikazio bakar bat jasoko duzu etxebizitza-garaje-trastelekuaren datu guztiekin. Alabaina, etxebizitza baten jabea bazara eta zure titularitateko garajea eta trastelekua etxebizitza horren eranskinak ez badira, hiru komunikazio jasoko dituzu: bat etxebizitzari buruzkoa, beste bat garajeari buruzkoa eta bestea trastelekuari buruzkoa.

4. Zein datu begiratu behar ditut?

Hainbat datu egiaztatu behar dituzu:

- 1.- Finkaren titulartasuna: adierazitako titularrak zuzenak diren begiratu behar duzu, baten bat falta den, titulartasun portzentajeak zuzenak diren...
- 2.- Finkaren datu fisikoak: kokalekua, eraikinaren tipologia, erabilera, finkaren azalera, eranskinak, eraiki zeneko urtea...

5. Nondik hartu da azalerari buruzko datua?

Azaleraren metro karratuak agiri publiko batetik edo katastroan noizbait aurkeztutako plano batetik hartuak izan daitezke. Adierazitako azalera hori azalera erabilgarria edo eraikitakoa izan daiteke, agirian zer ageri den. Planoan neurtutakoa bada, azalera erabilgarria izango da normalean.



Lezoko Unibertsitateko Udala

6. Daturen bat zuzena ez bada, zer egin behar dut?

Bidalitako komunikazioan ageri den daturen bat zure iritziz ez bada zuzena, berraztertzeko errekurtsua aurkez dezakezu Udal Zergen Zerbitzuan; edo bestela, erreklamazio ekonomiko-administratiboa jar dezakezu Foru Auzitegi Ekonomiko Administratiboan, Gipuzkoako Foru Aldundiko erregistro elektronikoen bitartez, postaz edo xede horretarako prestatutako edozein bulegora joanda. Eta horrekin batera, akatsaren zuzenketa egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu behar duzu (eskritura, plano...).

Epea 2016ko abenduaren 30ean bukatuko da.

7. Zerbait ordaindu behar al dut orain?

Ez. Balio katastral berriak 2017ko maiatzean-ekainean jaulkiko den OHZ-Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (garai bateko kontribuzio hiritarra) kalkulatzeko erabiliko dira.

8. Balio katastrala igotzen bazait, gehiago ordaindu beharko al dut 2017ko OHZn?

Ez beti. OHZren kuota kalkulatzeko, udal tasa bat aplikatzen zaio balio katastralari. Berrikuspen katastrala egin ondoren, udal tasa hori aldatu egin daiteke; horregatik, eragin neutroa izan dezake OHZn, edota ordaindu beharreko kuota igo edo jaitsi egin dezake.

9. Etxean ez dut komunikaziorik jaso; non jaso dezaket?

Azaroaren 15erako komunikaziorik jaso ez baduzu, Gipuzkoako Foru Aldundiaren web orrian eskura dezakezu, aldeztu aurretik identifikatuta; eta horretarako, pasahitz operatiboa edo sinadura elektronikoa onartua erabil dezakezu.

Jakinarazpenak honako leku hauetan ere jaso ditzakezu:

- Ondasuna dagoen herriko udal bulegoetan
- Gipuzkoako Katastroaren Bulegoan (Okendo kalea 20, Donostia)
- Ogasuna eta Finantza Departamentuko Herritarren Arretarako bulegoetan.

10. Zer da berrikuspen katastrala?

Berrikuspen katastrala administrazioak –kasu honetan Gipuzkoako Foru Aldundiak– jarraitzen duen prozedura bat da, katastroan ageri diren higiezinari emandako balio katastrala berrikusteko. Hiri ondasunen azkeneko berrikuspen katastrala, Gipuzkoako lurralde osoa, 2001ean egin zen, eta 2002an jarri zen indarrean.



Lezoko Unibertsitateko Udala

11. Zer da balio katastrala?

Balio katastrala balio fiskal bat da, Gipuzkoako Foru Aldundiak modu objektiboan zehazten duena, Katastroan jasotako datuak oinarritzat hartuta. Zerga batzuen zerga-oinarria kalkulatzeko erabiltzen da batez ere, ondasun higiezinaren gaineko zergarena, bereziki.

Higiezin bakoitzaren balio katastrala zehazterakoan aintzat hartzen dira, bai higiezin horren ezaugarri espezifikoak (azalera, eraikinaren erabilera, xedea, eraiki zeneko urtea...) eta bai udalerrian duen kokalekua.

12. Balio katastralak zergatik berrikusten dira?

Berrikuspen hau egitera bultzatu gaituen arrazoia, ondorioztatzen diren balioak higiezinaren merkatuaren errealitateara egokitu beharra izan da, presio fiskala higiezinaren baliora moldatzeko eta ondasun higiezinaren gaineko zergan egin beharreko ekarpenen ekitatea hobetzeko.

Aldi berean, udalek balorazio berrietara doitu dituzte beren zerga tasak.

Gipuzkoako Foru Aldundia, gainera, aldika-aldika berrikuspen katastralak egitera behartua dago arauz. Azkeneko berrikuspena 2001. urtean egin zen, eta balioek aldaketak izan dituzte geroztik; balio katastraletan ageri ez diren aldaketak, hain zuzen.

13. Zein da balio katastrala zehazteko prozesua?

Balio katastrala modu objektiboan zehazten da, Katastroan jasotako datuen arabera; eta horretarako, Balio Ponentzian eta ondasun higiezinaren gaineko zergaren araudian jasotako parametroak eta irizpideak erabiltzen dira.

Balio katastral berriak esleitzeko prozedura foru arau bidez arautua dago. Bi fase desberdin ditu:

1. Balio ponentziak onartzea: Gipuzkoako Foru Aldundiak balio ponentziak prestatuko ditu. Haietan jasoko dira irizpideak eta balorazio taulak, eta indarrean dagoen hirigintza antolamenduan mugatzen den lurzoru hiritarra, bai eta katastro balioak finkatzeko beharrezkoak diren bestelako elementuak ere. Balio ponentzia horiei buruz, Aldundiak udalak entzungo ditu eta gehienez 15 eguneko epea emango die, egoki jotzen duten txostena egin dezaten. Gero, ponentziak onartu ondoren, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta udaletako ediktu-tauletan argitaratuko dira, eta epe bat emango da berraztertze errekurtsoa edota erreklamazio ekonomiko administratiboa aurkezteko. Epe hori urriaren 13an bukatu zen.
2. Balio katastralak banan-banan esleitzea: Aldundiak Balio Ponentziak onartu ondoren, balio berria ematen zaio higiezin bakoitzari. Balio berria



Lezoko Unibertsitateko Udala

ediktu bidez jakinarazten da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. Banan banako jakinarazpena interesduna agertuta egiten da, 2016ko azaroaren 1etik 30era bitartean.

14. Balio katastrala nola kalkulatu da?

Balio katastrala modu objektiboan zehazten da, Katastroan jasotako datuen arabera; eta horretarako, Balio Ponentziatan eta Ondasun Higiezin gaineko Zergaren araudian jasotako parametroak eta irizpideak erabiltzen dira.

Hauek dira balorazioa egiterakoan aintzat hartzen diren alderdi nagusiak:

- Udalerrian duen kokalekua. Horretarako, udalerria zona katastralean banatzen da, kasuz kasu, merkatu-azterketen emaitzak kontuan hartuta.
- Azalera.
- Hiri ondasunaren erabilera (bizitokia, industria, merkataritza...).
- Koefiziente zuzentzaileak. Koefiziente batzuk zehazten dira, eta horiek balioa handitu edo gutxitu egiten dute. Kontuan hartzen da, besteak beste: etxebizitza zein solairutan dagoen, barruko etxebizitza den, zein urtetan eraiki zen...

15. Zertan eragingo dit balio katastralen berrikuspenak?

Balio katastrala da zenbait udal zerga eta tasa kalkulatzeko oinarria; ondasun higiezin gaineko zerga (OHZ) kalkulatzekoa, bereziki. Balio katastral berri hau 2017ko urtarrilaren 1ean indarrean jarrikoenez, egun horretatik aurrera izango ditu ondorioak OHZn.

Udalek zerga-tasa bat finkatuko dute higiezin bakoitzari ondasun higiezin gaineko zergan dagokion kuota zehazteko, balio katastral berriak eta zerga-bilketa aurreikuspenak kontuan hartuta, betiere.

Azarotik aurrera, kasuan kasuko higiezin balio katastral berriak jakinaraziko zaizkio titular bakoitzari.

16. Balio katastralak berdin igoko al dira?

Ez.

Balio katastralak berrikusteko prozesu oro udalerriko merkatu-balio eguneratuen azterketan oinarritzen da; horregatik, gerta liteke ondasun higiezin batzuen kasuan balio katastralak igotzea eta, beste batzuen kasuan, berriz, jaistea.



Lezoko Unibertsitateko Udala

17. Zer da balio ponentzia?

Balio katastralak zehazteko irizpideak, balorazio taulak, indarrean dagoen hiri antolamendua, lurzoru hiritarraren mugekin, eta beharrezkoak diren gainerako elementuak jasotzen dituen dokumentua da.

Balio ponentziak Gipuzkoako Foru Aldundiak prestatzen ditu. Behin osatuak dituzenean, kasuan kasuko udalari dagokion ponentzia helarazten dio, hura aztertu eta egoki irizten dena adieraz dezan.

Gipuzkoako Foru Aldundiak balio ponentzien behin betiko testua onartutakoan, 15 egunez ikusgai jartzen dira jendaurrean. Epe horretan, interesdunek berraztertzeke errekurtsioa aurkez dezakete Udal Zergen Zerbitzuan, edo bestela erreklamazio ekonomiko administratiboa jarri Foru Auzitegi Ekonomiko Administratiboan. Erreklamazio horiek ez dute etengo egintzaren betebeharrakotasuna. Bai prozesu hori eta bai errekurritzeko epeak dagoeneko amaitu dira.

18. Zer dira zona katastralak?

Udalerrian egiten diren zatiketa homogeneousak dira, zati horietan dauden higiezinak aplikatu beharreko balorazio-parametro jakin batzuk kasuz kasu zehazteko.

Balio ponentziak zona katastraletan –eta zenbaitetan azpizona katastraletan– banatzen dute lurzoru hiritarraren mugaketa bakoitzaren lurralde eremua. Hala, zona edo azpizona horietako bakoitzari dagozkion lurzoruaren oinarritzko eragin-balioak zehazten dituzte, bai eta eraikuntza-kostuak ere, halakorik denean.

Ponentziak jendaurrean ikusgai jartzeko fasean, zonak eta zona bakoitzaren oinarritzko eragin-balioak erakutsiko dira, ponentziak osatzen dituzten gainerako dokumentu guztiak bezalaxe.

19. Non eskura dezaket balorazioari buruzko informazio gehiago?

Balorazioari buruzko argibide guztiak Balio Ponentzietan aurki ditzakezu; horietan ikusiko dituzu udalerrri bakoitzean jarraitutako balorazio-arau teknikoak.

20. Nola jakin dezaket zein den nire higiezin balio katastral berria?

Balio Ponentziak onartu ondoren, balio berria ematen zaio higiezin bakoitzari. Balio katastral berria banan-banan jakinarazi behar zaio subjektu pasibo bakoitzari, subjektu hori edo baimendutako pertsona xede horretarako erabakitako bulego publikoetan bertaratuta, balio horiek indarrean jarri aurreko urtea amaitu baino lehen.



Lezoko Unibertsitateko Udala

Gipuzkoako Foru Aldundiak ondasun higiezin bakoitzari buruzko komunikazioa bidaliko dio postaz interesdunari, soil-soilik informazio gisa. Eta hor jasotako datuak jakinarazpenean ageri diren datu berak izango dira.

21. Nortzuk jasoko dute balio katastralei buruzko informazioa?

Balio katastral berriei buruzko komunikazioa ondasunean partaidetzarik handiena duen titularrari bidaliko zaio; edo bestela, jabetza tituluan lehendabizi ageri den titularrari.

Titularrak diren gainerako pertsonak ere ondasunaren balio katastralaren jakinarazpena jasotzeko aukera izango dute:

- Ondasuna dagoen herriko udaletxean
- Katastroaren bulegoan.
- Foru Ogasunaren edozein zerga bulegotan