

HIRI-LURREN BALIO GEHIKUNTZAREN GAINEKO ZERGA ("Gainbalioa")

Zer da?

Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga **hiri-lurren gehikuntza zergapetzen duen zerga da**, eta lur horiek salerosketa, herentzia edo dohaintza bidez eskualdatzearen ondorioz agertzen da.

Nola kalkulatzen da?

Lehenik eta behin, zerga-oinarria (ZO) kalkulatuko dugu, eta, gero, zerga-kuota kalkulatuko dugu.

1. Zerga-oinarriaren kalkulua (ZO)

Zerga-oinarria (ZO) kalkulatzeko, 2 sistema daude:

a) Sistema objektiboa

Zerga-oinarri objektiboa honela kalkulatu da: sortzapen-datan lurzoruak duen katastro-balioa (ZKB) bider Udalak onartutakoetatik dagokion koefizientea, hiri-lurra eskuratzen denetik eskualdatu arte igarotako hilabete/urte osoen kopuruaren arabera (gehienez 20 urte).

$$ZO = ZKB \times \text{koefizientea}$$

b) Sistema erreala edo zuzena

Zerga-oinarri erreala edo zuzena lurzoruaren eskualdatze-balioaren (ZEB) eta eskuratze-balioaren (EB) arteko aldea da.

$$ZO = ZEB - EB$$

Alde horrek emaitza positiboa ematen badu, horrek esan nahi du hiri-lurzoruaren balioa (etekina) handitu dela eta, beraz, transmisio hori zergari lotuta egongo litzatekeela.

Aldiz, alde horrek 0 edo emaitza negatiboa ematen badu, horrek esan nahi du hiri-lurzoruaren balioa ez dela

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS ("plusvalía")

¿Qué es?

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, **es un tributo que grava el incremento que experimentan los terrenos de naturaleza urbana** y que se pone de manifiesto a consecuencia de la transmisión de los mismos por compraventa, herencia, donación...

¿Cómo se calcula?

En primer lugar calcularemos la base imponible (BI), y una vez la tengamos, calcularemos en segundo lugar, la cuota tributaria.

1º Cálculo de la base imponible (BI)

Para el cálculo de la base imponible (BI), hay 2 sistemas:

a) Sistema objetivo

La base imponible objetiva se calcula multiplicando el valor catastral del suelo (VCS) a fecha de devengo, por el coeficiente que corresponda de los aprobados por el Ayuntamiento, según el número de meses/años completos transcurridos entre la adquisición y la transmisión del terreno urbano (máximo 20 años).

$$BI = VCS \times \text{coeficiente}$$

b) Sistema real o directo

La base imponible real o directa es la diferencia entre el valor de transmisión del suelo (VTS) y el valor de adquisición (VAS) del mismo.

$$BI = VTS - VAS$$

Si esa diferencia da un resultado positivo, significa que hay incremento del valor del suelo urbano (beneficio) y por tanto esa transmisión estaría sujeta al impuesto.

Si por el contrario esa diferencia da 0 o un resultado negativo, significa que no hay incremento del valor del suelo urbano y por tanto esa transmisión no estaría sujeta al impuesto.

handitzen eta, beraz, eskualdaketa hori ez dagoela zergaren mende.

Lurzoruaren eskualdatze-balioa (ZEB) eta lurzoruaren eskuratze-balioa (EB) kalkulatzeko, hiri-lurzoruaren katastro-balioaren ehunekoa higiezinaren salmenta-balioarekin eta eskuratze-balioarekin biderkatzen da kasu bakoitzean.

ZEB = ZKB % x higiezinaren transmisio-balioa

EB = ZKB% x higiezinaren eskuratze-balioa

Oro har, sistema objektiboa aplikatuko da; izan ere, salbuespenak salbuespen, Udalak ez daki higiezinaren erosketabalioa zein den. Horregatik, zenbatespen erreal edo zuzena aplikatzeko, interesdunak eskuratze- eta eskualdatze-eragiketarako dokumentatzen dituzten tituluak aurkeztu behar ditu.

Datuak ezagututa, Udalak zerga-oinarritzat (ZO) sistema objektiboaren bidez lortutakoaren eta sistema errealaren edo zuzenaren bidez lortutakoaren artean txikiena (abantailatsuena) hartuko du.

2. Zerga-kuota kalkulatzeko

Zerga honen kuota kalkulatzeko, Udalak dagokion zerga-ordenantzaren bidez onartutako karga-tasa aplikatuko zaio zerga-oinarriari (ZO).

Zerga-kuota = Zerga-oinarria x karga-tasa

Tanto el valor de transmisión del suelo (VTS) como el valor de adquisición del suelo (VAS) se calculan multiplicando el porcentaje del valor catastral del suelo urbano por el valor de venta y valor de adquisición del inmueble en cada caso.

VTS = % VCS x valor de transmisión del inmueble

VAS = % VCS x valor de adquisición del inmueble

Con carácter general se aplicará el sistema objetivo, ya que salvo excepciones, el Ayuntamiento desconoce el valor de adquisición del inmueble. Por ello, la aplicación de la estimación real o directa, requiere que el interesado aporte los títulos que documenten las operaciones de adquisición y transmisión. Conocidos los datos, el Ayuntamiento tomará como base imponible (BI), la menor (la más ventajosa) entre la obtenida por el sistema objetivo y la obtenida por el sistema real o directo.

2º Cálculo de la cuota tributaria

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible (BI) el tipo de gravamen aprobado por el Ayuntamiento mediante la ordenanza fiscal correspondiente.

Cuota tributaria = Base imponible x tipo de gravamen