

## ELKARRIZKETA

David García

Aymingeko arduradun fiskala

# “Luzorua balio-galera izatea da erreklamazioa egiteko egoerarik onena”

*Oraingoan, higiezin gainbalioaz arituko gara; izan ere, gauzak erabat aldatu ditzakeen ebazpena kaleratu berri dute hainbat auzitegi. Zehazki, Hiri-lurren Balio-gehikuntzaren gaineko Zergaz (HBGZ) ari gara, zeinetan, orain arte, behintzat, higiezin bat saltzerakoan zergadunek udalari kopuru bat ordaindu behar zioten, salmentan ustez izan den gainbalioagatik. Kontua da higiezin burbuilan etxebizitza bat erosi eta adreiluaren krisiaren geroztik saldu diren kasu gehienetan ez dela gainbaliorik izan, galerak baizik. Horretarako, Aymingeko arduradun fiskal David Garcíaekin hitz egin dugu.*

**Etekinik ez badago, ez dago gainbaliorik. Argi dirudien arren, zergatik ez da orain arte gertatu?**

Duela gutxira arte ez delako Justizia Auzitegietan salatu,

hau da, krisi ekonomikoak bete-betean jo ondoren, hain maika kasu izan dira, zeinetan etxebizitza saltzaileek gainbalioa ordaindu behar izan duten, galera erreala eduki arren.

Injustizia horren aurrean, zergadunek hainbat erreklamazio jarri dituzte auzitegietan, eta horiek, zergadunei arrazoia eman ez ezik, konstituzio-kontrakotasuna antzeman dute, eta Auzitegi

Konstituzionalera eraman dute. Gauzak horrela, Auzitegi Konstituzionalak Donostiako Administrazio 3. Auzitegiak jarritako salaketa aho batez ebatzi zuen horren alde, zehazki Gipuzkoako Hiri-lurren Balio-gehikuntzaren gaineko Zergaren (HBGZ) 1., 4., eta 7.4 artikuluetan oinarrituta.

**Zein izan da gainbalioa ko-bratzeko erabilitako ar-gudioa?**

Egia esan, duela gutxira arte inork ez zuen zalantzan jartzeko lurzoruaren balioa denboran zehar handitu edo txikitu ote den. Etxebizitzaren salmentan ez zen kontuan hartzen merkatu honek azken boladan bizitako krisi sakona.

**Eta nola kalkulatu da zerga hau?**

Zerga kuota ezartzeko, higiezinaren balio katastralak finkatzen du zerga-oinarria, eta horri hainbat koefiziente ezartzen zaizkio, jabetza iraun duen urteak kontuan hartuta. Koefizienteak ezberdinak dira udal bakoitzean.

Zergapeko batek krisi ekonomikoko urte hauetan etxea saldu duenean, aipatutako balio katastralak ez du zeri-kusirik balio errealaekin

edota merkatuko balioarekin. Horregatik, hain zuzen, Auzitegi Konstituzionalak foru araudi hori konstituzio-kontrakotasuntzat jo du.

**Eta zer esaten du, zehazki, Auzitegi Konstituzionalak?**

Auzitegi Konstituzionalaren ebazpenak berresten du Administrazioak egiten duen kalkulua –balio katastrala eta

**“Duela gutxira arte inork ez zuen zalantzan jartzeko lurzoruaren balioa denboran zehar handitu edo txikitu ote den”**

jabetzan iraun duen urteak aintzat hartuta– konstituzioaren aurkakoa dela, baldin eta galerak izan badira.

**Auzitegi Konstituzionalak zein kasu zehatzetan ebatzi du?**

Auzitegi Konstituzionalak egindako ebazpena Gipuzkoako sustatzaile batek jarritako salaketa bati dagokio; zehazki, ez zegoen konforme 2014an saldutako higiezin baten ondorioz Irungo Udalak eskatzen zion likidazioarekin.

Aipatutako likidazio horretan, zergadunak 600.000



García adierazi digu ez zela kontuan hartzen merkatu honek azken boladan bizitako krisi sakona.

euroren truke saldu zituen lursail batzuk, aspaldi hiru milioi baino gehiagoren truke erosi zituen arren.

Auzitegi Konstituzionalari jarraiki, Gipuzkoako zergadunek preskribitu ez duten likidazioak zuzentzea eskatu ahal diote Foru Aldundiari. Era berean, preskribitu edo-

**“Zergadun batek merkatuko prezioaren oso azpitik saltzen badu, iruzurtzat jotzen da”**

ta ebazpen irmoa egon arren, likidazioak zuzentzeko aukera dago, Estatuko ondarearen erantzukizunari badagokio. Bide hau, baina, askoz ere murriztaileagoa da, urriaren 1eko 40/2015 Legea kontuan hartzen badugu.

**Nola frogatu daiteke ez dela inolako etekinik izan?**

Zergadun motaren arabera, salmentan gainbaliorik ez dela existitu frogatzeko prozedura ezberdina da. Hala, partikular batek gauzatutako eskualdatzeaz ari bagara, posible da Valentziako Auzitegi Gorenak 2016an ebatzita irizpideak jarraitzea



10.000 eurotik beherako likidazioa erreklamatzeko auzitegietara jotzea ez dela gomendagarria dio Garciak.

Administrazioak, hau da, salerosketak jasotzen dituzten idazketetan galerak antzematen badira, ez dago zerga ordaintzerik.

Sozietateen kasuan, aldiz, konplexuagoa da hori frogatzea. Adituaren frogara jo beharko dugu, eta, gainera, operazioa islatzen den balantze guztiak erakutsi beharko ditugu. Zentzu horretan, adituaren frogak oso bestelakoak izan daitezke: baditugu aditu independen-

teek egindako txosten teknikoak, baditugu erakunde publikoek igorritako lurzo-

**“Galerak izan, baina lurzoruaren balio-galerarik ez dagoenean, zailagoa da galera frogatzea”**

ruaren balioaren txostenak, eta, azkenik, tasatzaileek egindako txostena.

**Zergadunek ordaindutako gainbalioaren zerga erreklamatzeko aukera al dute?**

Bai. Galerak daudenean; baina lurzoruaren balio-galerarik ez dagoenean, zailagoa da adituen frogekin galera horiek frogatzea, baina egin daiteke. Horretarako, egoera ezin hobea da galerak edukitzea eta, gainera, lurzoruak balio-galerak eduki izana, higiezina erosi denetik saldu den arte.

Zergadun batek merkatuko prezioaren oso azpitik saltzen badu, iruzurtzat jotzen da. Horrenbestez, 1998. eta 2007. urteen bitartean higiezina erosi, eta

**“Galerak zenbat eta nabarmenagoak izan, errazagoa da frogatzea gainbaliorik ez dela eman”**

krisiaz geroztik saldu duten zergadunak dira erreklamazioa egiteko aukera handienak dituztenak, kasu horietan oso nabarmenak baitira galerak.

Galerak zenbat eta nabarmenagoak izan, errazagoa da frogatzea gainbaliorik ez dela izan. Ez da gomendagarria auzitegira jotzea 10.000 eurotik beherako likidazioa erreklamatzera. Bai, ordea, galera dena dela ere, erreklamazio administratiboa jartzea, ekintza horrek likidazioa preskribitzea saihesten baitu, Auzitegi Konstituzionalak Estatuan zer erabakitzen duen ikusi arte.



Higiezin merkatuak krisi sakona izan arren, hori ez da zergetan islatu.