

3

Kapital higiezinaren etekinak

- 3.1 Zer dira kapital higiezinaren etekinak?
- 3.2 Zeintzuk dira kapital higiezinaren etekin osoak?
 - 3.2.1 Nola konputatzen dira etekin osoak?
- 3.3 Zer gastu dira kengarriak?
 - 3.3.1 Gastu kengarriak kapital higiezinaren etekinak etxebizitzetatik datozenean
 - 3.3.2 Gastu kengarriak kapital higiezinaren etekinak etxebizitzetatik ez datozenean
- 3.4 Nola kalkulatu da etekin garbia?
- 3.5 Nori egozten zaizkio kapital higiezinaren etekinak?
- 3.6 Noiz egozten dira kapital higiezinaren etekinak?
- 3.7 Nola baloratzen dira zenbatetsitako etekinak?
- 3.8 Nola kalkulatu dira 1985-05-09 baino lehen egindako errentamendu kontratuen etekinak?

3.1 Zer dira kapital higiezinaren etekinak?

Zergaren foru arauak honela definitzen ditu **kapitalaren etekin osoak** (kapital hori higigarria nahiz higiezina izan): kapitalaren etekin osotzat hartuko dira ondare elementuetatik, ondasun edo eskubideetatik, zuzenean edo zeharka eratorzen diren kontraprestazio edo onura guztiak, diruzkoak nahiz gauzazkoak izan, eta beren izena edo izaera edozein delarik ere, baldin eta ondare elementu horiek zergadunaren titularitzapekoak badira eta zergadunak berak burutzen dituen jarduera ekonomikoetara atxikita ez badaude.

Kapital higiezinaren etekinetara mugatzen bagara, aipatu foru arauak ondasun higiezin landatar eta hiritarretatik datozen etekinak definitzen ditu halakotzat, beti ere ondasun horiek zergadunaren jarduera ekonomikoetara bakarrik atxikita ez badaude.

Aipatu ondasunak zergadunaren jarduera ekonomikoetara bakarrik atxikita badaude, ez dira kapitalaren etekintzat hartzen, jarduera ekonomikoaren etekintzat baizik.

Kapital higiezinaren etekinari buruzko kontzeptuaren inguruan ondoko hau zehaztu beharra dago:

- Ondasun higiezinak **errentan emateagatik** lortzen diren etekinak kapital higiezinaren etekintzat hartzen dira, errentamendua jarduera ekonomiko gisa egiten denean izan ezik.

Noiz hartzen da errentamendua jarduera ekonomikotzat? Ondoko bi baldintzak aldi berean betetzen direnean:

- Jarduera hori burutzeko gutxienez lokal bat izatea eta lokal hori jarduera garatzeko bakarrik erabiltzea.
 - Jarduera horretan gutxienez langile bat aritzea lan kontratu batekin eta lanaldi osoan.
- **Azpierrentamenduetan**, azpierreteagatik jasotzen dituen kopuruak kapital higigarriaren etekintzat hartzen dira.
 - **Negozioak errentan emateagatik** jasotzen diren kopuruak kapital higigarriaren etekintzat hartzen dira. Hala ere, errentan ematen dena negozioiko lokalak bakarrik bada, lortzen diren etekinak kapital higiezinatzat jo behar dira.

3.2 Zeintzuk dira kapital higiezinaren etekin osoak?

Kapital higiezinaren etekin osoen barruan sartzen ditugu ondasun higiezin hiritar nahiz landatarrak errentan edo azpierreteagatik emateagatik, edota horiek erabili edo gozatzeko eskubide zein ahalmenak eratu edo lagatzetik ondorioztatzen diren guztiak, beren izena edo izaera edozein dela ere.

Etekin horiek honela sailkatzen dira:

- Kapital higiezinaren etekinak, etxebizitzetatik datozenak.
- Kapital higiezinaren etekinak, etxebizitzetatik ez datozenak.

3.2.1. Nola konputatzen dira etekin osoak?

Etekin osotzat konputatuko da erabilpen edo gozamen eskubide eratuaren errentari, azpierreteagatik, lagapen hartzaile edo onuradunarengandik kontzeptu guztiengatik jasotzen den zenbatekoa. Higiezinarekin batera laga diren ondasun guztien zenbatekoa ere hor sartuko da, halakorik badago.

ERNE: Balio Erantsiaren gaineko Zergari dagokion zenbatekoa kanpoan uzten da.

Hala ere, etekin osoa kalkulatzeko, etekinak nola lortu diren hartu behar da kontuan. Ondoko hauek bereizten dira:

- Bi edo bost urtetik gorako epean lortutako etekinak.
 - Denboran zehar era irregular nabarmenean lortutako etekinak.
 - Ondasun higiezinak erabili edo gozatzeko eskubide erre-alak eratzetik datozen etekinak.
- a) **Bi edo bost urtetik gorako epean sortutako etekinak**

Kapital higiezinaren etekinak, etxebizitzetatik ez datozenak, bi urtetik gorako epean sortu badira, **%60** integratuko da, eta bost urtetik gorako epean sortuak badira, berriz, **%50**.

ERNE: sorrerardia bi urtetik gorakoa dela agerian egon arren, ezin bada zehatz-mehatz finkatu, hiru urtekoa dela joko da.

Sorrerardia	Integrazio %
+2 urte	60
+5 urte	50

Bi urtetik gorako epean sortutako kapital higiezinaren etekinak, etxebizitzetatik ez datozenak, **zatika jasotzen direnean**, honako eragiketa hau egingo da: sorrerardiko urteak, datatik datara konputatuak, zati etekinak zatikatu diren zergaldien kopurua:

$$x = \frac{\text{etekinak zenbat urtetan sortu diren}}{\text{etekinak zatikatu diren zergaldien kopurua}}$$

- Emaizta bi urtetik gorakoa bada, %60ko portzentajea aplikatuko da.
- Emaizta bost urtetik gorakoa bada, %50eko portzentajea aplikatuko da.

b) Denboran zehar era irregular nabarmenean lortutako etekinak

Kapital higiezinaren etekinak denboran zehar era irregular nabarmenean lortutakotzat kalifikatzen direnean, **%50** integratuko da.

Kapital higiezinaren honako etekin hauek bakarrik hartzen dira denboran zehar era irregular nabarmenean lortutakotzat, beti ere zergaldi bakar bati egotzen bazaizkio:

- Negozio lokalen errentamendu kontratua traspasatu edo lagatzeagatik lortutako kopuruak.
 - Ondasun higiezinaren eragindako kalteak direla-eta errentariarengandik, azpierreteagatik eragindak edo lagapen-hartzailearengandik jasotako kalte-ordainak.
- c) **Ondasun higiezinak erabili edo gozatzeko eskubideetatik datozen etekinak**

Ondasun higiezinak erabili edo gozatzeko eskubide erre-alak eratzetik datozen etekinak **beren zenbateko osoagatik** konputatuko dira beti.

Adibidea

Demagun zure lokal bat errentan eman duzula. Urtean 60.000,00 euroko errenta jasotzen duzu eta gastu kengarriak 12.000,00 eurokoak dira. Gainera, 2012ko urtarrilaren 4an, errentariak 54.000,00 euroko kalte-ordaina eman dizu lokalean eragindako kalteengatik.

Kapital higiezinaren etekinak

Errentamendua

Etekin osoa	60.000,00 €
Gastu kengarriak	- 12.000,00 €
Etekin garbia (60.000,00 € - 12.000,00 €)	48.000,00 €

Kalte-ordaina

Kalte-ordaina	54.000,00 €
Etekin osoa (54.000,00€-ren %50)	27.000,00 €
Gastu Kengarriak	0 €
Etekin garbia	27.000,00 €

Kapital higiezinaren etekin garbia errentamenduaren eta kalte-ordainaren etekin garbiak batuz lortuko da.

Errentamenduaren etekin garbia	48.000,00 €
Kalte-ordainaren etekin garbia	27.000,00 €
Kapital higiezinaren etekin garbia (48.000,00 € + 27.000,00 €)	75.000,00 €

3.3 Zer gastu dira kengarriak?

Jarraian aipatuko diren gastuak aurreko 3.2 apartatuan adierazi diren ondasun eta eskubideen etekin garbia kalkulatzeko unean dira kengarriak. Apartatu horretan egindako sailkapenari jarraituko diogu.

3.3.1 Gastu kengarriak kapital higiezinaren etekinak etxebizitzetatik datozenen

Etxebizitzetatik datozen etekin osoetatik honako gastuak dira kengarriak:

- **%20ko hobaria** ondasun higiezin bakoitzeko lortutako etekin osoen gainean.
- Etekinen sorburu diren ondasunak, eskubideak edo erabilera nahiz gozamen ahalmenak eskuratu, birgaitu edo hobetzeko inbertitutako **besteren kapitalen interesak**, eta gainerako finantzaketa gastuak.

Hobariaren eta gastu kengarriaren baturak ezingo du etekin garbi negatiborik eman, ondasun higiezin bakoitzeko.

Ulertuko da apartatu honetan sartuta daudela, bakar-bakarrik, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeak 2. artikuluan etxebizitza errentamendutzat hartutakoetatik datozen etekinak.

Kapital higiezinaren etekinak etxebizitzetatik datozela ulertuko da etxebizitzetan edo haien gaineko gozamen eskubide errealek titularrek lortutako etekinak direnean, betiere titular horiek abenduaren 30eko 316/2002 Dekretuak, Etxebizitza Hutsaren Programa sustatu eta bultzatzekoak, xedatutakora bilduta daudenean edo, bestela, Sozietateen gaineko Zergaren araudian etxebizitzak errentan ematen dituzten entitateentzat jasotako araubide bereziaz gozatzen duten sozietateei utzi edo alokatzen dizkietenean.

3.3.2 Gastu kengarriak kapital higiezinaren etekinak etxebizitzetatik ez datozenen

Aurreko apartatuan sartu ez diren sarreretatik, hau da, etxebizitzetatik ez datozen etekinetatik, etekin osoari jarraian aipatzen diren gastu kengarriak gutxituko zaizkio:

- Etekin horiek lortzeko **beharrezkoak izan diren gastuak**.

- **Erabilera edo denborak** etekinen iturri izan diren ondasun eta eskubideetan **eragindako hondamenaren** zenbatekoa.

ERNE: ondasun higiezinaren errentamendua Balio Erantsiaren gaineko Zergari lotuta eta salbueti gabe badaude, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kontuan hartu gabe konputatuko dira gastuak.

Bereziki, honako gastu hauek sartuko dira:

- a) Ondasunak edo erabilera nahiz gozamen eskubideak eskuratu, birgaitu edo hobetzeko inbertitu diren besteren kapitalen **interesak**, eta gainerako **finantzaketa gastuak**.
 - b) **Estatukoak ez diren tributu eta errekaratuak**, eta halaber, estatuko tasak eta errekaratuak, beren izena edozein dela ere, baldin eta konputatutako etekinetan edo berauen iturri diren ondasun eta eskubideetan eragiten badute eta zigortzaileak ez badira, edo, bestela, zerga obligazioak berandu betetzeko ezarri ez badira.
 - c) **Hirugarren batek zuzeneko edo zeharkako kontraprestazio gisa, edo zerbitzu pertsonalengatik**, hala nola, administrazio, zaintza, atezaintza edo antzekoengatik, **sortutako zenbatekoak**.
 - d) Ondasunen **errentamendua**, azpierrementamendua, lagapena edo eraketa **formalizatzeagatik** sortutako gastuak, eta ondasun, eskubide eta etekinen **defentsa juridikotik** eratorritakoak.
 - e) **Artapen eta konponketa gastuak** ere dira kengarriak. Halakotzat hartzen dira:
 - Ondasun materialen ohiko erabilera mantentzeko asmoz erregulartasunez egiten direnak, hala nola, instalazioen margoketa, entokadura edo konponketa.
 - Elementuak aldatzekoak (berokuntza instalazioak, igogailuak eta seguritate ateak jartzea, etab.)
- ERNE:** ondasunak handitu edo hobetzeko erabilitako kopuruak ez dira kategoriatan sartzen.
- f) Etekinak sortzen dituzten ondasun edo eskubideak **aseguratzeko kontratuengatik**, dela erantzukizun zibilekoak, suteen aurkakoak, lapurretakoak, kristal apurketakoak eta horien kidekoak, ordaintzen diren primak.
 - g) **Zerbitzu edo hornidura gastuak**.
 - h) Ondasun higiezinaren eta honekin batera lagatako beste ondasunak **amortizatze** gastuak, betiere beren benetako balio galerarekin bat badatoz. Amortizazioek honako kasu hauetan beteko dute benetakotasun baldintza;
 - **Ondasun higiezinak:** urte bakoitzeko amortizazioa ordaindu den eskuratze kostuaren %3koa baino handiagoa ez denean, zoruaren kostua sartu gabe. Zoruaren balioa ez bada ezagutzen, eskuratze kostua urte bakoitzeko zoruaren eta eraikuntzaren balio katalaren artean hainbanatuz kalkulatu da.
 - **Ondasun higigarriak, ondasun higiezinarekin batera laga eta urtebetetik gorako epean erabil daitezkeenak:** urteko amortizazioa ordaindu diren eskuratze kostuei gutxienezko koefizienteak aplikatuz ateratzen den emaitza baino handiagoa ez denean. Koefiziente horiek gehieneko amortizazio epeak aplikatuz aterako dira Sozietateen gaineko Zergaren araudian jasotzen den amortizazio taularen arabera³⁸.

³⁸ Ikus amortizazio taula sozietateen gaineko zergaren araudian.

- **Erabilera eta gozamen eskubide errealak:** ordaindu-tako eskuratze kostua amortizatu daiteke. Eskubideak iraupen jakin bat duenean, amortizazioa kalkulatu da eskubide edo ahalmenaren eskuratze kostua hark irauten duen urte kopuruarekin zatituta. Aldiz, eskubideak biziartekoak direnean, amortizazioa eskuratze kostuaren %3koa izango da.

ERNE: amortizazioek ezin dute inoiz ondasun edo eskubidearen eskuratze balioa gainditu.

Gastu kengarrien baturak ezin du ekarri etekin garbi negatiborik, ondasun higiezin bakoitzera.

3.4 Nola kalkulatzen da etekin garbia?

Kapital higiezinaren etekin garbia etekin osoetatik gastu kengarriak kenduz aterako da.

Adibidea

Eman dezagun bi ondasun higiezin daukazula:

1. Lehen ondasun higiezin Hondarribian errentan emandako etxebizitza da. Bere balio katastrala 180.300,00 eurokoa da eta 2012an 9.500,00 euroko etekinak izan dituzu. Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ordainagiria 138,83 eurokoa da. Etxebizitza hori erosteko, mailegu bat eskatu zenion bankuari, urtean 1.909,42 euroko interesak ordaindu dituzu eta beste 2.136,34 euro amortizatu.
2. Bigarrena Azepitiko lokala da, errentan emandakoa baita ere. 3.606,07 euroko errenta jaso duzu, eta honako gastuak sortu dizkizu:

Aseguru primak	180,30 €
Artapen gastuak	120,20 €
Etxezaintza gastuak	240,40 €
Administrazio gastuak	60,10 €

Azepitiko ondasun higiezin erosteko, mailegu bat eskatu zenion bankuari. 901,52 euroko interesak ordaindu dituzu urtean, eta beste 1.202,02 euro amortizatu.

Horrez gainera, beste 96,16 euro ere ordaindu dituzu Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuotagatik. Ondasun higiezinaren balio katastrala 24.040,48 eurokoa da. Eskuratze prezioa 21.035,42 eurokoa izan da, lurzoruaren kostua sartu gabe.

Kalkula ditzagun orain ondasun higiezin bakoitzaren etekin garbiak:

1. Hondarribian errentan emandako etxebizitza

Gastuak	
Hobaria (9.500,00euroaren %20)	1.900,00 €
Maileguaren interesak	1.909,42 €
Gastuak, guztira	3.809,42 €

Kapital higiezinaren etekin osoa (errentamendua)	9.500,00 €
Gastuak	-3.809,42 €
Etekin garbia (9.500,00 € - 3.809,42 €)	5.690,58 €

2. Azepeitian errentan emandako lokala

Gastuak	
Asegurua	180,30 €
Artapena	120,20 €
Etxezaintza	240,40 €
Administrazioa	60,10 €
Maileguaren interesak	901,52 €
Ondasun higiezinaren gaineko zerga	96,16 €
Amortizazioa (Eskurapen prezioaren %3-zoruaren balioa)	631,07 €
Gastuak, guztira	2.229,75 €

Kapital higiezinaren etekin osoa (errentamendua)	3.606,07 €
Gastuak	-2.229,75 €
Etekin garbia (3.606,07 € - 2.229,75 €)	1.376,32 €

3.5 Nori egotzen zaizkio kapital higiezinaren etekinak?

Kapitalaren etekinak, etekin horien sorburu diren **ondare elementuen, hau da, ondasun edo eskubideen titular diren zergadunek** lortzen dituzte eta, beraz, horiek dira etekinak aitopenean sartu behar dituztenak. Era berean, **gozamen eskubide errealeen titularrek** aitortu behar dituzte eskubide horietatik datozen etekinak.

- **Titularitatea behar bezala frogatzen ez bada,....**

Ondasun edo eskubideen titularitatea behar bezala frogatzen ez denean, zerga Administrazioak erregistro fiskal batean edo beste edozein erregistro publikotan titular gisa ageri dena hartu ahal izango du halakotzat.

- **Titularitatea pertsona batek baino gehiagok badu...**

Ondasun edo eskubide baten titularitatea pertsona batek baino gehiagok duenean, bakoitzak titularitatean duen partaidetzaren arabera lortu dituela etekinak ulertuko da. Kotitularrek honako hau egin beharko dute orduan: partaidetza portzentajea ondasun edo eskubideak sortu duen etekin osoari aplikatu eta hortik ateratzen den emaitza etekin bezala aitortu.

- **Senar-emazteen eta izatezko bikoteen kasuan...**

Senar-emazteen edo maiatzaren 7ko 2/2003 Legearen arabera eraturitako izatezko bikoteen kasuan, ezkontzaren erregimen ekonomikoa edo izatezko bikotearen ondare erregimena arautzen duten xedapenetan hitzartutakoari jarraiki bienak diren ondasun eta eskubideetatik datozen etekinak erdibana egotziko zaizkie, beste partaidetza kuota bat frogatzen denean izan ezik. Aldiz, arau berberei jarraituz ondasun edo eskubideak ezkontide batenak edo izatezko bikoteko kide batenak bakarrik direnean, horietatik datozen etekinak ezkontide horri edo bikoteko kide horri egotziko zaizkio oso-osorik.

3.6 Noiz egotzi behar dira kapital higiezinaren etekinak?

Kapitala higiezinaren etekinak kobrantza gertatzen den zergaldiari egotzi behar zaizkio.

Zenbatetsitako errentak produzituztat jotzen diren zergaldia-ri egotziko zaizkio.

Zer egin behar da egoitza atzerrira aldatzen bada?

Zergadunak atzerrira aldatu badu bere egoitza eta, horregatik, zergadun izateari utzi badio, egozteko dauzkan errenta guztiak egoitza aldatu aurreko tokian zerga honengatik aitortu behar zuen azken zergaldiko oinarri ezargarrian sartuko dira, errege-lamenduz finkatzen diren baldintzetan. Beharrezkoa izanez gero, aitortpen likidazio osagarri bat egingo da, baina zigorrik, berandutza interesik edo inolako errekarurik gabe.

Eta hiltzen bada?

Zergaduna hiltzen bada, egotzi gabe gelditu diren errenta guztiak aitortu behar den azken zergaldiko oinarri ezargarrian integratuko dira.

3.7 Nola baloratzen dira zenbatetsitako etekinak?

Ondasun eta eskubideen lagapenak ordainduak izan direla jotzen da.

Etekin zenbatetsiak **merkatuko balio normalaren arabera** baloratuko dira. Merkatuko balio normala bi subjektu indepen-

denteren artean adostuko litzatekeen kontraprestazioa izango da, kontrako frogarik ezean betiere. Froga bideak zuzenbidean onartzen direnak dira.

3.8 Nola kalkulatzen dira 1985-05-09 baino lehen egin diren errentamendu kontratuen etekinak?

Errentamendu kontratuak 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak badira eta kontratuaren errenta berrikusteko eskubiderik ez badute Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24 29/1994 Legeak bigarren xedapen iragankorraren 11. apartatu-ko 7. erregelari ezarritakoa aplikatuta, honako hau hartu behar da kontuan:

- Kapital higiezinaren etekinak etxebizitzetatik datozenen, higiezin bakoitzagatik lortutako etekin osoen %50eko hobaria aplikatuko da.
- Kapital higiezinaren etekinak ez badatoz etxebizitzaren errentamendutik, higiezin bakoitzagatik lortutako etekin osoen %40ko hobaria aplikatuko da.