

## 3

# Kapital higiezinaren etekinak

3.1 Zer dira kapital higiezinaren etekinak?

3.2 Zeintzuk dira kapital higiezinaren etekin osoak?

3.2.1 Ondasun higiezinak errentan edo azpierreant ematetik nahiz horiek lagatzetik datozen etekinak

3.2.1.1 Nola konputatzen dira etekin osoak?

3.2.2 Errentan edo azpierreant eman gabe edo laga gabe dauden ondasun higiezin hiritarretatik datozen etekinak

3.3 Zein gastu dira kengarriak?

3.3.1 Errentan edo azpierreant emandako edo lagatako ondasun higiezinak

3.3.2 Errentan edo azpierreant eman gabe edo laga gabe dauden ondasun higiezin hiritarrak

3.4 Nola kalkulatzen 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 kalkulatzen 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 higikorra 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 ekonomikoei atxikita ez badaude.

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

Aipatu ondasunak zergadunaren jarduera ekonomikoei bakarrik atxikita badaude, ez dira kapitalaren etekintzat hartzen, jarduera ekonomikoen 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.
- **Azpierrantamenduetan**, azpierrantatzaileak jasotzen dituen kopuruak kapital higikorren etekintzat hartzen dira.
  - **Negozioak errentan emateagatik** jasotzen diren kopuruak kapital higikorren etekintzat hartzen dira. Hala ere, errentan ematen dena negozioko lokala bakarrik bada, lortzen diren etekinak kapital higiezinat jo behar dira.

### 3.2 Zeintzuk dira kapital higiezinaren etekin osoak?

Honako hauek hartzen dira kapital higiezinaren etekin osotzat:

- Ondasun higiezinak errentan edo azpierrantamenduetan emateagatik nahiz horiek lagatzen dituzten datuak.
- Errentan edo azpierrantamenduetan eman gabe edo laga gabe dauden ondasun higiezin hiritarretatik datozenak.

#### 3.2.1 Ondasun higiezinak errentan edo azpierrantamenduetan emateagatik nahiz horiek lagatzen dituzten etekinak

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

##### 3.2.1.1 Nola konputatzen dira etekin osoak?

Errentari edo azpierrantamenduetan emateagatik, edota erabiltzeko edo gozatzeko eskubidearen lagapen hartzaile edo onuradunarengandik kontzeptu guztiengatik jasotzen den zenbatekoa konputatuko da etekin osotzat. 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 erreala eratzetik datozen etekinak.

#### a) Bi edo bost urtetik gorako epean sortutako etekinak

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

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

Sorreraldia	Integrazio %
+2 urte	60
+5 urte	50

Bi urtetik gorako epean sortutako kapital higiezinaren etekinak **zatika jasotzen direnean**, honako eragiketa hau egingo da: sorreraldiko 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, azpierrantamenduetan emateagatik edo lagapen-hartzailearengandik jasotako kalte-ordainak.

#### c) Ondasun higiezinak erabili edo gozatzeko eskubideetatik datozen etekinak

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

## Adibidea

Demagun zure lokal bat errentan eman duzula. Urtean 60.101,21 euroko errenta jasotzen duzu eta gastu kengarriak 12.020,24 eurokoak dira. Gainera, 2005eko urtarrilaren 4an, errentariak 54.091,09 euroko kalte-ordaina eman dizu lokalean eragindako kalteengatik.

Errentamendua

Etekin osoa	60.101,21 €
Gastu kengarriak	- 12.020,24 €
<b>Etekin garbia (60.101,21 € - 12.020,24 €.)</b>	<b>48.080,97 €</b>

Kalte-ordaina

Kalte-ordaina	54.091,09 €
Etekin osoa (54.091,09 €-ren %50)	27.045,55 €
Gastu kengarriak	0 €
<b>Etekin garbia</b>	<b>27.045,55 €</b>

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

Errentamenduaren etekin garbia	48.080,97 €
Kalte-ordainaren etekin garbia	27.045,55 €
<b>Kapital higiezinaren etekin garbia (48.080,97 € + 27.045,55 €)</b>	<b>75.126,52 €</b>

### 3.2.2 Errentan edo azpierrean eman gabe edo laga gabe dauden ondasun higiezin hiritarretatik datozen etekinak

Ondasun higiezin hiritarren titularitateagatik edota horien gaineko eskubide errealengatik lortzen den etekin osoa ondasun horien katastro balioaren %0,2koa izango da baldin eta higiezin horiek kokatuta dauden udalerrian balio katastralak berri edo aldatu badira Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauari jarraiki edo lurralde bakoitzean aplikagarri diren antzeko xedapenetan ezarritakoaren arabera. Gainerako kasuetan, etekin hori ondasun higiezinaren balio katastralari %2 aplikatuz lortuko da.

Gozamen eskubide errealek daudenean, eskubidearen titularrari goetziko zaio etekina eta, beraz, honek aitortu beharko du.

Zergaren sortzapen egunean ondasun higiezinak ez badute katastro baliorik edo titularrari jakinarazi ez bazaio, haren ordezkari Ondarearen gaineko Zergaren ondorioetarako konputatu behar den balioaren erdia hartuko da, eta %2ko portzentajea aplikatuko da.

**ERNE:** ohiko etxebizitzaren, garajeen eta eraiki gabeko lurzoruen titularitateagatik ez da inolako etekinik izango, ezta ondasun landatarren kasuan ere.

Ez da etekinik izango, halaber, ondasun higiezinak urte natural osoan eraikitze lanetan egon direnean eta, hirigintza arazoak direla-eta, ondasuna urte horretako egun batean ere erabili ezin izan denean.

Zergaduna ez bada izan ondasun higiezinaren edo eskubide errealearen titularra urte natural osoan zehar, edo urte horretako momenturen batean higiezina eraikitze lanetan egon denean edo, hirigintza arazoak direla-eta, erabiltzerik izan ez denean, etekin osoa dagokion egun kopuruaren arabera kalkulatu da.

Zerga honen ondorioetarako honako hau hartuko da kontuan:

- Ondasun higiezin hiritarrak** Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan halakotzat jotzen direnak izango dira.
- Ohiko etxebizitzat** hartuko da zergadunak hiru urteko epe jarraituan bizitzeko erabiltzen duena. Hala ere, etxebizitza ohikoa izan dela joko da, baita ere, epe hori igaro ez arren, zergaduna hil denean, edo ezinbestez etxebizitzaz aldatzera behartu duten zirkunstantziak gertatu direnean, hala nola: etxebizitza ez egokitzea zergadunaren, ezkontidearen, maiatzaren 7ko 2/2003 Legearen arabera eraturako izateko bikote-lagunaren edo harekin bizi den ondorengo edo aurreko ahaidearen ezintasun mailara edo zergaren kuota osoan kenkaria egiteko eskubidea ematen duen pertsonarenera, senar-emaztegiak ezkontzea, senar-emazteak banantzea, lantokia aldatzea, lehen enplegua lortu edo aldatzea, edo antzeko beste egoerak gertatzea.

**Ohiko etxebizitzaren kontzeptutik kanpo** geratuko dira lorategiak, parkeak, igerileku eta kirol instalazioak, garajeak eta, oro har, eranskinak eta etxebizitza bera ez diren elementu guztiak. Aldiz, elementu horiek kontzeptu horren barruan sartuko dira etxebizitzarekin batera finka erregistratutakoak osatzen dutenean.

Familia unitateko kideek ondasun higiezin hiritar bat baino gehiago dutenean jabetzan, horietako bat bakarrik hartuko da ohiko etxebizitzat. Hain zuzen ere, familia unitateak bere bizitza interesen eta harreman pertsonal, sozial eta ekonomikoaren gune nagusitatzat duena hartuko da halakotzat.

### 3.3 Zein gastu dira kengarriak?

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

#### 3.3.1 Errentan edo azpierrean emandako edo lagatako ondasun higiezinak

Ondasun higiezinak lagatzen dituzten etekinetatik ondorengo gastuok kendu ahal izango dira:

- Etekin horiek lortzeko **beharrezkoak izan diren gastuak**.
- Erabilera edo denborak** etekin horien sortzaile diren ondasun eta eskubideetan **eragindako hondamenaren zenbatekoa**.

**ERNE:** ondasun higiezinaren errentamendua Balio Erantsiaren gaineko Zergari lotua eta ez salbuetsia badago, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kontuan hartu gabe konputatuko dira gastuak.

Bereziki, honako gastu hauek sartuko dira:

- Ondasunak edo erabilera nahiz gozamen eskubideak erosi, birgaitu edo hobetzeko inbertitu diren besteren kapitalen **interesak**, eta gainerako **finantzaketa gastuak**.

**ERNE:** dena den, letra honetan aurreikusten diren gastuen kenkaria ezin da izan, ondasun eta eskubide bakoitzarentzat, horietako bakoitzagatik lortutako etekin osoak baino handiagoa.

- Estatukoak ez diren tributu eta errekaratuak**, eta halaber, estatuko tasak, errekaratuak eta kontribuzio bereziak, beren

izendapena edozein dela ere, baldin eta etekin konputatuetan edo berauek produzitzen dituzten ondasun eta eskubideetan eragiten badute, zigortzaileak ez badira, edo zerga obligazioak berandu betetzeagatik ezarrita ez badaude.

c) **Hirugarren batek zuzeneko edo zeharkako kontraprestazioengatik** edo administrazio, zaintza, etxezaintza **edo antzeko zerbitzu pertsonalengatik** sortutako zenbatekoak.

d) Ondasunen **errentamendu edo azpierrementamendua nahiz** eskubideen **lagapen edo eraketa formalizatzegatik** sortutako gastuak eta, halaber, ondasun, eskubide edo etekinen **defentsa juridikoagatik** izandakoak.

e) **Saldo kobragaitzak**, beti ere zirkunstantzia hori behar bezala justifikatzen bada. Bi kasu hauetan joko da justifikatutzat:

- Zorduna konkurtsu egoeran dagoenean.
- Zergadunak kobratzeko egin duen lehen saialditik zergaldiaren amaiera bitartean sei hilabete baino gehiago igaro direnean inolako krediturik berriku gabe.

**ERNE:** saldo kobragaitza kenkaria egin ondoren kobratzen bada, sarrera bezala aitortuko da kobratzen den ekitaldian.

f) **Artapen eta konponketa gastuak.** Halakotzat hartzen dira:

- Ondasun materialen ohiko erabilera mantentzeko noizean behin egiten direnak (instalazioak margotu, entokatu edo konpontzea).
- Elementuak aldatzekoak (berogailu, igogailu eta seguritate atek jartzea, etab.).

**ERNE:** ondasunak handitu edo hobetzeko erabilitako kopuruak ez dira kategoria honetan sartzen.

g) Etekinak sortzen dituzten ondasun edo eskubideak **aseguratzeko kontratuengatik**, dela erantzukizun zibilekoak, suteen aurkakoak, lapurretakoak, kristal apurketakoak eta horien kidekoak, ordaintzen diren primak.

h) **Zerbitzu eta horniduretarako gastuak.**

i) Ondasun higiezinak eta harekin batera lagatako beste ondasunak **amortizatze gastuak**, beti ere beren benetako balio galerarekin bat badatoz. Benetaketasun baldintza hori honako kasuetan beteko da:

- **Ondasun higiezinak:** urte bakoitzeko amortizazioa ordaindu den eskuratze kostuaren %3koa baino handiagoa ez denean, zoruaren kostua sartu gabe. Zoruaren balioa ez bada ezagutzen, ordaindu den eskuratze kostua urte bakoitzeko zoruaren eta eraikuntzaren balio katastralen artean hainbanatuz kalkulatu da.
- **Ondasun higikorrek, ondasun higiezinarekin batera laga eta urtebetetik gorako epean erabil daitezkeenak:** urteko amortizazioa ordaindu diren eskuratze kostuei gutxieneko koefizienteak aplikatuz ateratzen den emaitza baino handiagoa ez denean. Koefiziente horiek gehienezko amortizazio epeak aplikatuz aterako dira Sozietateen gaineko Zergaren araudiak jasotzen duen amortizazio taularen arabera<sup>42</sup>.
- **Erabilera edo gozamen eskubide errealek:** ordaindu den eskuratze kostua amortizatu ahal izango da, baina eskubide horiengatik lortutako etekin osoen mugarekin. Eskubideak iraupen jakin bat duenean, amortizazioa eskubide edo ahalmenaren eskuratze kostua hark irauten duen urte kopuruarekin zatituz aterako da. Aldiz, eskubideak biziartekoak

direnean, amortizazioa eskuratze kostuaren %3koa izango da.

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

### 3.3.2 Errentan edo azpierrementan eman gabe edo laga gabe dauden ondasun higiezin hiritarrak

Etekin garbia kalkulatzeko, etekin osoetatik **Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuota** kenduko da.

### 3.4 Nola kalkulatzeko da etekin garbia?

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

## Adibidea

Eman dezagun hiru ondasun higiezin daukazula:

1. Lehen ondasun higiezinak zure ohiko etxebizitza da, Tolosan da goena. 1985ean erosi zenuen 48.080,97 euro ordaindu eta gero. Harrez gero, Administrazioak ez ditu jakinarazi balio horrek izan duen gehikuntza. Bestalde, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergatik 120,20 euroko kuota ordaindu duzu, eta ordainagiriari ageri den katastro balioa 30.050,61 eurokoa da 2005. urterako.
2. Bigarren ondasun higiezinak Hondarribian duzun apartamentua da. 2005eko katastro balioa 18.300,00 eurokoa da, eta 138,83 euro ordaindu dituzu Ondasun Higiezinaren gaineko Zergatik.
3. Hirugarrena errentan emanda izan duzun ondasun higiezinak da. 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 €

Ondasun higiezin hau erosteko, mailegu bat eskatu zenien bankuari. Hori dela-eta, 901,52 euroko interesak ordaindu dituzu ekitaldian, bai eta 1.202,02 euro ere tronkoaren amortizazioagatik.

Horrez gainera, beste 96,16 euro ere ordaindu zenituen Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren kuota. Higiezinak 24.040,48 euroko balio katastrala du, eta eskuratze balioa 21.035,42 eurokoa izan da, lurzoruaren kostua sartu gabe.

Kalkula ditzagun orain ondasun higiezin bakoitzaren etekin garbiak:

#### 1.- Ohiko etxebizitza

Ohiko etxebizitzaren titularitateagatik ez da inolako etekinik egozten.

#### 2.- Hondarribiko apartamentua

Katastro balioa	180.300,00 €
Etekin osoak (18.300,00 €-ren %0,2)	360,60 €
Gastuak (OHZren kuota)	-138,83 €

<sup>42</sup> Ikus amortizazio taula Sozietateen gaineko Zergaren araudian.

<b>Etekin garbia (360,60 € - 138,83 €)</b>	<b>221,77 €</b>
--	-----------------

### 3.- Errentan emandako ondasun higiezina

Gastuak	
Asegurua	180,30 €
Artapena	120,20 €
Etxezaintza	240,40 €
Administrazioa	60,10 €
Maileguaren interesak	901,52 €
Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga	96,16 €
Amortizazioa: (eskuratze prezioaren %3 ken lurzoruauren kostua)	631,07 €
<b>Gastuak guztira</b>	<b>2.229,75 €</b>

Kapital higiezinaren etekin osoa (errenta)	3.606,07 €
Gastuak	-2.229,75 €
<b>Etekin garbia (3.606,07 € - 2.229,75 €)</b>	<b>1.376,32 €</b>

Falta zaigun bakarra etekin garbia guztira zenbatekoa izan den kalkulatzea da.

### 4.- Etekin garbia, guztira

Ohiko etxebizitzaren etekin garbia	0 €
Apartamentuaren etekin garbia	221,77 €
Errentan emandako higiezinaren etekin garbia	1.376,32 €
<b>Etekin garbia, guztira (221,77 € + 1.376,32 €)</b>	<b>1.598,09 €</b>

## 3.5 Nori egozten 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 aitortuenean sartu behar dituztenak. Era berean, **gozamen eskubide errealean 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 eraturako 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 bereberei 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?

**Kapitalaren etekinak** jasotzaileak exijitzen dituen zergaldiari egotziko zaizkio.

**Zenbatetsitako errentak** produzituztat jotzen diren zergaldiari egotziko zaizkio.

### Zer egin behar da egoitza atzerrira aldatzen bada?

Zergadunak atzerrira aldatu badu bere egoitza eta, horregatik, zergadun izateari utzi badio, egotzeko dauzkan errenta guztiak egoitza aldatu aurreko tokian zerga honengatik aitortu behar zuen azken zergaldiko oinarri ezargarrarian sartuko dira, erregelamenduz 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 ezargarrarian integratuko dira.

## 3.7 Nola baloratzen dira zenbatetsitako etekinak?

Ondasun eta eskubideen lagapenak ordainduak izan direla jotzen da.

Etekin zenbatetsien balorazioa **merkatuko ohiko balioaren arabera** egingo da. Merkatuko ohiko balioztat bi subjektu independenteren artean adostuko litzatekeen kontraprestazioa izango da, kontrako frogarik ezean beti ere. Froga bideak zuzenbidean onartzen direnak dira.

Ondasun higiezinak **errentan edo azpierrean ematen direnean edo haien erabilera edo gozamen eskubidea ezkontideari, maiatzaren 7ko 2/2003 Legearen arabera eraturako izatezko bikote-lagunari edo haien ahaideei lagatzen zaienean** (barruan sartuta ezkon-ahaideak edo maiatzaren 7ko 2/2003 Legearen arabera eraturako izatezko bikoteak sortaraz ditzakeenak, hirugarren mailaraino, hau barne), ondasun higiezin bakoitzaren kapital higiezinaren etekin garbia ezin da izan ondasun higiezin horien balio katastralaren %0,2koa baino txikiagoa higiezin horiek kokatuta dauden udalerrietako balio katastralak Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak edo lurralde bakoitzean aplikagarri diren antzeko xedapenak ezarritakoari jarraiki berri edo aldatu badira. Gainerako kasuetan, kapital higiezinaren etekin garbia ez da %2koa baino txikiagoa izango. Zergaren sortzapen egunean ondasun higiezinak ez badute katastro baliorik edo titularrari jakinarazi ez bazaio, haren ordez Ondarearen gaineko Zergaren ondorioetarako konputatu behar den balioaren erdia hartuko da.

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

Kapital higiezinaren etekinak 1985eko maiatzaren 9 baino lehen egindako errentamendu kontratuetatik datozenean eta, horiek Hiri

Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeak bigarren xedapen iragankorraren II. apartatuko 7. erregelaren indarrez, kontratuaren errenta berrikusteko eskubiderik ez dutenean, konpentsazio modura, eta egoera horrek dirauen bitartean, ondasun higiezinaren amortizazioari dagokion zenbatekoa gastu kengarri bezala sartuko da.

