

PUBLIPOSTA
PUBLICORREO

GIDA ERABILGARRIA:
LAGUNTZAK
ETXEBIZITZA
EROSTEKO,
DESGAITASUNEN
BAT DUTEN
PERTSONENTZAT

GIDA HAU 2020KO IRAILEAN ARGITARATU ZEN, ETA
EDUKIAK DATA HORRETAKO INDARREKO ARAUAK DITU
OINARRI.

AURKIBIDEA

- 1 ZUZENEKO LAGUNTZAK ETXEBIZITZA EROSTEKO,
DESGAITASUNEN BAT DUTEN PERTSONENTZAT**
- 2 ETXEBIZITZA LIBRE ERABILIA EROSTEKO
LAGUNTZAK**
- 3 FINANTZA-LAGUNTZAK, BABES PUBLIKOKO
ETXEBIZITZA EROSTEKO**
- 4 DESGRABAZIO FISKAL OROKORRAK, ETXEBIZITZA
EROSTEAGATIK**
- 5 GAIAREKIN LOTUTAKO LEGEDIA**

1 ZUZENKO LAGUNTZAK ETXEBIZITZA EROSTEKO, DESGAITASUNEN BAT DUTEN PERTSONENTZAT

- a) Gasteizko Udala: Gasteizko Udalak ez du desgaitasunen bat duten pertsonen etxebizitza erosteko laguntzen deialdirik abian. Horiekin zerikusia duen gaien harira, Ensanche 21 Zabalgunea, SA Udal Hirigintza Elkartea programa berri bat lantzen ari da, Gasteizen etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak birgaitzeko laguntzak emateko 2020an.
- b) Arabako Foru Aldundia: egun, Arabako Foru Aldundiak ez du desgaitasunen bat duten pertsonen etxebizitza erosteko laguntzen deialdirik abian. Etxebizitzarekin eta desgaitasunen bat duten pertsonekin zerikusia duten deialdi hauek ditu zabalik:
- Autonomia pertsonala sustatzeko zerbitzuak. Irisgarritasunari, etxebizitzaren egokitzapen funtzionalari eta laguntza-produktuak eskuetaratzeari buruzko informazioa eta aholkularitza emateko zerbitzua.
 - Desgaitasuna duten pertsonentzako ostatu- eta bizikidetzaz-zerbitzuak.
 - Atsedenez-zerbitzua. Desgaitasuna duten pertsonentzako aldi baterako egonaldiak egoitzetan eta etxebizitzetan.
- c) Eusko Jaurlaritza: egun, ez du desgaitasunen bat duten pertsonen etxebizitza erosteko laguntzen deialdirik abian (desgaitasunari dagokionez, dirulaguntzen eta laguntzen deialdiak desgaitasuna duten pertsonen enplegua eta inklusioa sustatzera bideratuta daude). Badira etxebizitza erosteko laguntzak herritar guztientzat oro har, bai etxebizitza libre erabiliak, eta bai babes publikokoak erosteko. Laguntza horiek aurrerago azaldu ditugu.

2 ETXEBIZITZA LIBRE ERABILIA EROSTEKO LAGUNTZAK

Etxebizitza librea erostera bideratuta daude, eta honako hauek hartzen dira halakotzat: eskualdatzaile gisa sustatzailea ez, beste pertsona bat duena eta jabeak edo erosteko aukerarik gabeko errentariek, bi urteko epean etengabe erabili ondoren eskuratzen dena. Ez dira etxebizitza libre erabiltzat hartzen etxebizitzak eskualdatzen dituztenak administrazio publiko edo instituzionalak edo sozietate publikoak badira. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ematen ditu.

a) Etxebizitzak bete beharreko baldintzak:

- Araban, udalerri hauetakoren batean egon behar du: Alegria-Dulantzi, Añana, Aramaio, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arrazua-Ubarrundia, Artziniega, Asparrena, Aiara, Baños de Ebro/Mañueta, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Elciego, Elvillar/Bilar, Harana/Valle de Harana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kripan, Kuartango, Labastida/Bastida, Lagrán, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lantarón, Lapuebla de Labarca, Legutio, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Okondo, Oyón-Oion, Peñacerrada-Urizaharra, Erriberagoitia/Ribera Alta, Ribera Baja/Erribera Beitia, Samaniego, San Millán/Donemiliaga, Urkabustaiz, Valdegovía/Gaubea, Eskuernaga, Yécora/Iekora, Zalduondo, Zambrana, Zigoitia o Zuia. Aguraingo edo Gasteizko hirigune historikoko Birgaitze Integratuko Arean daudenak ere sartzen dira.
- Dirulaguntza etxebizitzan azalera erabilgarritik gehienez ere 90 m²-ko azalera erosteko izango da, baldin eta azalera ez bada 36 m²-koa baino txikiagoa.
- Gehieneko prezio hau izan behar dute: 2.184,00-€/m²-ko edo guztira 200.000,00-€; Birgaitze Integratuko Arean daudenek, berriz, honako hau: 2.525,00-€/m²-ko edo guztira 230.000,00-€.
- Ez du ordenaziorik kanpo egon behar, eta gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko ditu (bestela,

etxebizitza birgaitu beharko da laguntzak eskuratze-ko).

b) Eskatzaileak bete beharreko baldintzak:

- Ez izatea, egun, etxebizitza baten jabe, ez jabetzan, ez jabetza soilean, ez azalera-eskubidean, ezta usu-fruktuan ere, azken bi urteotan. Salbuespenez, etxebizitza bakarra edukitzea, baldin familia-unitateko kide bakoitzeko 15 m²-ko azalera erabilgarria baino gutxiago badu.
- Gutxieneko diru-sarrera haztatuak 3.000,00-€ eta 33.000,00-€ artekoak izatea.
- Azken 10 urteetan ez izatea laguntza horien onuraduna.

c) Itzuli beharrik gabeko dirulaguntza da, eta zenbatekoa kalkulatzeko balio txikiena hartuko da oinarri, hots, tasazio-balioa edo salmenta-prezioa.

Zenbatekoa, oro har, %5ekoa da. Birgaitze Integratuko Areatan dauden etxebizitzak kasuan %6koa izango da, baldin eta 35 urtetik beherakoez osatutako bizikidetzak unitatea bada. Gainera, 5 kide edo gehiagoko bizikidetzak unitateetan, %6koa izango da, eta hirugarren seme-alabatik aurrera 600,00 euro gehiago seme-alaba bakoitzarengatik (hirugarrena barne).

Nolanahi ere, laguntzaren zenbatekoak ezin izango ditu gainditu diru-sarrera haztatuen arabera gehieneko muga hauek:

- 21.000,00-€ arte, gehieneko muga, oro har, 7.935,00-€ (9.015,00-€, Birgaitze Integratuko Areatan dauden etxebizitzetarako edo 35 urtetik beherakoen etxebizitzetarako; eta 10.098,00-€ 5 kide edo gehiagoko etxebizitzetarako).
- 21.000,00-€ - 33.000,00 € bitartean, gehieneko muga, oro har, 3.606,00-€ (4.329,00-€, Birgaitze Integratuko Areatan dauden etxebizitzetarako edo 35 urtetik beherakoen etxebizitzetarako; eta 4.684,00-€, 5 kide edo gehiagoko etxebizitzetarako).

d) Itzuli beharrik gabeko dirulaguntza jasoz gero, hauek dira ondorioak:

Etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabiliko da, eta, beraz, hori frogatzen duen udalaren bizileku-ziurtagiria aurkeztu beharko da.

Salerosketa-kontratuan eta salerosketa-eskrituran nahitaez jaso behar dira honako klausula hauek:

“Etxebizitza eskuratzen duenak konpromiso hau hartzen du bere gain: laguntzen xede den etxebizitza bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiltzea, eta salerosketa-eskritura sinatzen denetik hasi eta hiru hilabete epean bertan bititzen jartzea. Adierazitako hiru hilabete epean Ordezkaritza honetan aurkeztuko duen udal-ziurtagiriaren bidez justifikatuko du bertan bizi dela. Era berean, honako hau ere nahitaezko klausula gisa agerraraziko da esanbidez: itzuli beharrik gabeko dirulaguntza jasota eskuratutako etxebizitza libre erabilia ezin izango da eskualdatu (inter vivos edo mortis causa) 10 urteko epean, salerosketa-eskritura publikoa formalizatzen den egunetik kontatzen hasita; eta betebeharrak hori betetzen ez bada, badaki jasotako laguntza guztiak itzuli beharko dituela.

Laguntza honen xedeko etxebizitza ezin da eskualdatu 10 urteko epean, salerosketa-eskritura formalizatzen denetik zenbatzen hasita. EAEn alde aldebakarreko hipoteka bat eratu eta inskribatu ondoren ordainduko da dirulaguntza. Behin salerosketa-eskritura publikoa formalizatutakoan, Etxebizitza Sailaren Lurralde Ordezkaritzan aurkeztu behar da hiru hilabete epean.

3 FINANTZA-LAGUNTZAK, BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA EROSTEKO

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ematen ditu. Mailegu kualifikatuak dira, eta ezaugarri komun hauek dituzte:

- Maileguaren zenbateko osoak ez du gaindituko etxebizitzaren tasazio-balioaren %80, lotutako eranskinen tasazio-balioaren %60, eta eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapen berean eskuratzen diren lotu gabeko eranskinen tasazio-balioaren %30 (BEZik gabe).
- Maileguaren iraupena, gehienez ere, 30 urtekoa izango da, 3 urteko aukerako gabealdia barne.
- Maileguak honako Kreditu Erakunde hauekin hitzartuko dira: Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioarekin finantza-hitzarmen espezifikoak hitzartu duten, eta,

beraz, erakunde laguntzaileak diren kreditu-erakundee-kin.

- Etxebizitzaren eta lurzoruaaren arloan kreditu-erakun-
deek eta Euskal Autonomia Erkidegoak sinatutako fi-
nantza-lankidetzako Dekretuan edo hura ordeztzen duen
araudian ezarritakoa izango da emango diren maileguen
urteko hasierako interes-tasa efektiboa.
- Lehenengo urtetik aurrera interes-tasa aldakorra da, eta
finantza-lankidetzarako hitzarmenean araututakoaren
arabera berrikusiko da.
- Amortizazioa eta kreditu-erakundeen interesak bilduko
dituzten kuotak konstanteak izango dira (sistema frantse-
sa) eta hilean behin gauzatuko dira, horiek ordaintzeko
era edozein delarik ere.

Mailegu kualifikatua jasotzeko ezinbesteko da honako
hauek betetzea: etxebizitzaren eroslea pertsona fisikoa
izatea, etxebizitza erosleak ohiko bizileku iraunkor gisa
erabiltzeko bakarrik izatea, etxebizitza eskualdatzeko
Eusko Jaurlaritzak oniritzia ematea, eta azken 10 urtee-
tan halako laguntzen onuraduna ez izatea.

4 DESGRABAZIO FISKAL OROKORRAK, ETXEBIZITZA EROSTEAGATIK

Ohiko etxebizitza erosteagatiko kenkari fiskal hauek PFEZren
Foru Arauko 87. artikuluan jasota daude.

Zergadunek zergaldian inbertitutako diru-kopuruen %18ko
kenkaria aplikatu ahal izango dute, ohiko etxebizitzaren
erosketan, birgaitze-lanetan edo etxebizitza-aurrezkiko
kontuetako ekarpenetan, bai eta ohiko etxebizitza erosteko
emandako maileguen ondorioz zergaldian ordaindutako in-
terresetan ere, euren kargura joan diren erosketa-gastuak
barne.

Kenkaria % 20koa izango da zergadunak 4.000 biztanle bai-
no gutxiago dituen Arabako udalerrri batean finkatzen badu
ohiko etxebizitza.

Urteroko gehieneko kenkaria, adierazitako kontzeptuak
batzeagatik, 1.530 eurokoa izango da; beraz, 8.500,00 euroko
ekarpena egin arte izango da indarrean.

%20 portzentajea aplikatuz gero, urteroko gehieneko kenkaria 1.836 eurokoa izango da; beraz, gehieneko ekarpena 9.180,00 eurokoa izango da.

Zergadunak 30 urte baino gutxiago baditu edo familia ugariren titularra bada, %23ko kenkaria aplikatuko da, eta urteroko gehieneko kenkaria 1.955 euro izango da (lekarpena, guztira, 8.500,00 euro).

Birgaitze-lanak jabeak bere ohiko etxebizitzan egindako lanak dira, baldin eta lan horiek ondare urbanizatu eta eraikia babesteko jarduketa gisa deklaratzeko ebazpena eman bada, edo babesteko moduko jarduketa deklaratu bada.

Ohiko etxebizitza kasuan kasuko pertsona hiru urtez jarraian bizi den hura da. Hala ere, etxebizitza ohikotzat joko da epe hori pasatu ez arren ezinbestez etxebizitzaz aldatzeko inguruabarrak gertatuz gero, hala nola: etxebizitza zergadunaren edo berarekin bizi den aurreko baten, ondorengo baten, senar-emaztearen edo izatezko bikotearen, edo zerga honen kuota osoaren kenkaria egiteko eskubidea sortzen duen pertsona baten desgaitasunera ez egokitzea, senar-emazteak banatzea edo izatezko bikotea azkentzea, lanagatiko lekualdatzea, lehen enplegua edo beste enplegu bat eskuratzea, aipatutako epean etxebizitza ordaintzea galarazten duten inguruabar ekonomikoak, edo pareko bestelako inguruabarrak.

Ohiko etxebizitzak hala izateari utziko dio zergadunak bertan bizitzeari uzten dion unetik aurrera.

Aurreko paragrafoetan aipatutako diru-kopuruetatik kenduko dira zergadunak etxebizitza erosteko edo birgaitzeko jaso izan litzakeen dirulaguntzen zenbatekoa, baldin eta PFEZren araudi erregulatzailaren aplikaziotik salbuetsita badaude.

GAIAREKIN LOTUTAKO LEGEDIA

- 2010eko urriaren 6ko Agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioko sailburuarena, etxebizitza erosteko finantza-neurriei buruzkoa (EHAA, 203. zk., 2010eko urriaren 21ekoa).
- 210/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, kreditu-erakunde eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza-lankidetzakoa, eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoa (EHAA, 12. zk., 2020ko urtarrilaren 20koa).
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa (EHAA, 59. zk., 2008ko martxoaren 28koa).
- 33/2013 Foru Araua, azaroaren 27koa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzkoa (ALHAO, 140. zk., 2013ko abenduaren 9koa).
- 40/2014 Foru Dekretua, abuztuaren 1eko Diputatuen Kontseiluarena, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren arautegia onartzen duena (ALHAO, 89. zk., 2014ko abuztuaren 8koa).