

Tentsio eremuetan ohiko etxebizitza alokatzetik eskuratutako errententzako hobaria PFEZn

2023



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Alokairuaren
errenten
hobaria PFEZn
2023

AU RKI BID EA

01.

Aurkezpena

5

02.

Alokairuaren errentaren bilakaera Euskadin

7

03.

Hobariak PFEZn alokairuan dauden etxebizitzetako jabeen:
Bizkaiko datuak 2020

11

04.

Estatuko sistemarekiko alderaketa

15

05.

Eremuen mugaketa eta hobari-sistemaren hazkundearen
hipotesiak

19

06.

Ondorioak

27

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa 2023ko I. hiruhilekoan indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta, mediana eta 25. eta 75. pertzentilak	9
2. grafikoa Kapital higiezinaren etekinen batez besteko hobaria, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020	13
3. grafikoa Kapital higiezinaren etekinen banaketa, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020	14

Taulen aurkibidea

1. taula	Ohiko etxebizitza kolektiboaren alokairu libreko kontratuen hileko batez besteko errenta (ohiko etxebizitzaren kontratua), lurralde historikoaren, udalerrriaren tamainaren eta kontratuaren hasieraturtearen arabera. 2016-2022	10
2. taula	Kapital higiezinaren etekinen banaketa, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020	12
3. taula	Kapital higiezinaren etekinen banaketa, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020	14
4. taula	Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko eta % 10eko jaitsierekin eta hainbat ehunekotako hobariekin, eta jabearentzako emaitza (batez besteko errenta: 736 euro/hilean (EAEko batezbestekoa 2023ko I. hiruhilekoan))	20
5. taula	Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko eta % 10eko jaitsierekin eta hainbat ehunekotako hobariekin, eta jabearentzako emaitza (hilean 950 euroko errenta)	21
6. taula	Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko eta % 10eko jaitsierekin eta % 90eko hobariarekin, eta jabearentzako emaitza (batez besteko errenta: 736 euro/hilean (EAEko batezbestekoa 2023ko I. hiruhilekoan))	22
7. taula	Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko jaitsierarekin eta % 90eko hobariarekin, eta jabearentzako emaitza (erreferentziako errenta: 736 euro/hilean (EAEko batezbestekoa 2023ko I. hiruhilekoan))	23



01. Aurkezpena



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

PFEZren hobarien hazkunde posible batek tentsio eremuetan etxebizitza alokairuan ematen duten pertsonengan izan dezakeen inpaktuaren gaineko analisi eguneratua aurkezten du txosten honek, araututako egungo hobaria oinarri hartuta.

Txostenak hainbat hipotesiren emaitza aztertzen du (kostua/etekina); hipotesi horien bidez, Estatuko etxebizitzaren lege berrian planteatzen denarekiko koherentziaz sustatzen dira jabeak, Euskadin deklaritzen diren tentsionatutako eremuetan alokairuaren prezioa jaitea edo apaltzea sustatzeko. Nolanahi ere, pizgarri ekonomiko horien kostu/irabazien azterketara hurbiltzeko lan bat da gehiago, eta ez hainbeste azterlan fiskal bat bera.



02.

Alokairuaren errentaren bilakaera Euskadin



ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

2016az geroztik, alokairuaren prezioak Euskadin izandako bilakaerari buruzko informazio xehea argitaratzen du Etxebizitzaren Euskal Behatokiak.

Horretarako, Euskal Estatistika Planaren barruan dagoen estatistika ofizial bateko datuak hartzen dira aintzat: Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME). Etxebizitza bakoitzaren hileko batez besteko errentari dagozkion hiruhilekoko adierazleak argitaratzen ditu aipatutako estatistikak, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailburuordetzaren lurralde-ordezkaritza bakoitzean gordailututako fidantzen bidez.

Alokairuko etxebizitza-merkatuaren informazio eguneratua eta xehea aztertzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren webgunea¹ kontsulta daiteke, edo Saileko Estatistika Organoaren orrialdea. Jarraian, 2023ko lehen hiruhilekoko egoeraren laburpen bat jaso dugu, hurrengo atalean hobariei buruzko hipotesiak egiteko erreferentzia-puntu gisa.

2023ko lehenengo hiruhilekoan Euskadin indarrean zeuden kontratu guztien batez besteko errenta hilean 722 erokoa zen, baina kontratuen % 25ek gainditzen zuten 804 euroko prezioa. Gipuzkoako etxebizitzen alokairuaren batez besteko errenta da handiena: 751 euro. Bizkaia ere gertu dago (722 euro), baina Arabarekiko aldea nabarmena da (649 euro).

Txosten honetarako, alokairu-errentaren 25. eta 75. pertzentilei buruzko informazioa gehitu da honako grafiko hauetan, aztertutako lurralde eremu bakoitzerako. Horrekin lotuta, bi pertzentilen definizioa ekarriko dugu gogora:

- 25. pertzentila (P25): Pertzentil honek adierazitako balioaren azpitik daude alokairu-kontratuen % 25.
- 75. pertzentila (P75): Pertzentil honek adierazitako balioaren azpitik daude alokairu-kontratuen % 75.

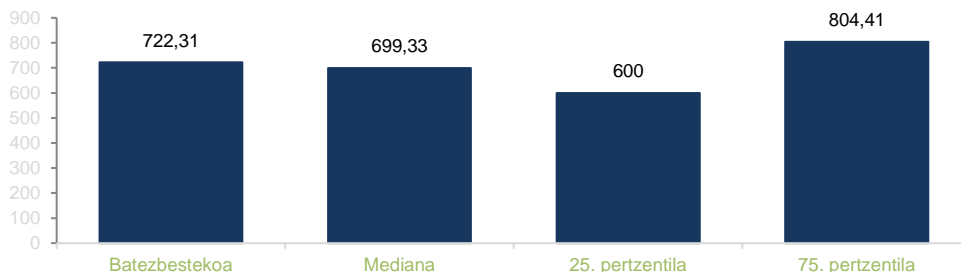
Pertzentil horiek bereziki interesgarriak dira etxebizitzarik garestienen alokairu-errenta aztertzeko orduan. Ikus daitekeen moduan, udalerririk handienetan pilatzen dira etxebizitza garestienak; bereziki, Bizkaian eta Gipuzkoan. Hau da, alokairu-eskariaren presiorik handiena EAeko hiriburu-tako metropoli eremuetan dute. Eremu horietan, alokairuko etxebizitzen eskaintza txikia dago prezio eskuragarrian.

Esaterako, udalerririk handienetan 807 eurokoa da batez besteko errenta, baina 75. pertzentila 900 eurokoa da, hau da, udalerririk horietako alokairu-kontratuen % 25ek 900tik gorako alokairu-errenta dute. Bestetik, kontratuen % 25 bakarrik dira 667 eurotik beherakoak (25. pertzentila).

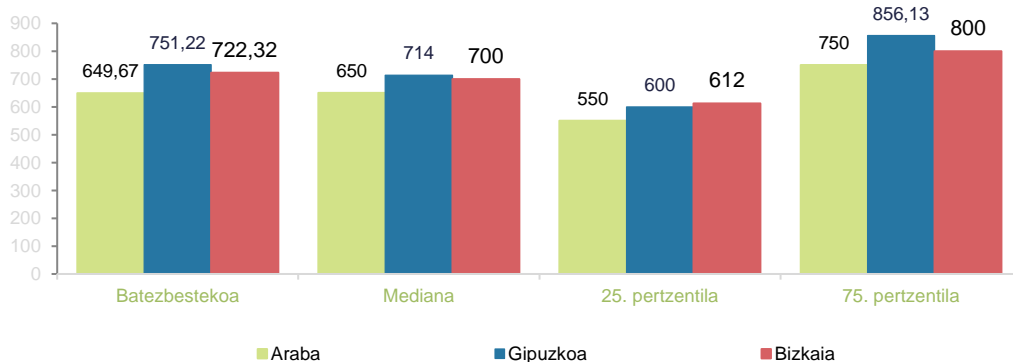
¹ <https://www.etxebide.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-emal-2016-2020-hasta-el-2-trimestre-de-2020/x39-ovcntgen/es/>

1. grafikoa 2023ko I. hiruhilekoan indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta, mediana eta 25. eta 75. pertzentilak

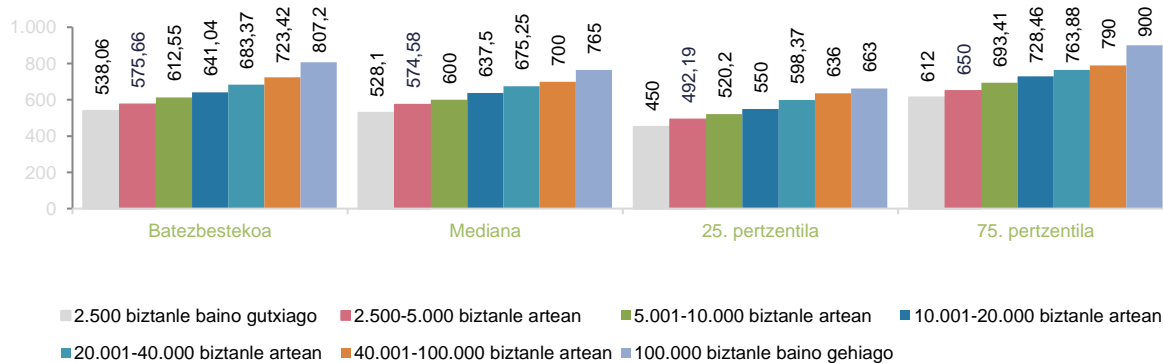
Euskadi



Lurralde historikoak



Udalerriaren tamaina



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Alokairu Merkatuaren Estatistika – AME, Eusko Jaurlaritzza

2023ko ekainaren 16an erregistratuta zeuden kontratuen behin-behineko datuak

Urte bakoitzean gordailututako fidantzen batez besteko errenten bilakaera aztertuz gero, Euskadin 2016az geroztik batez besteko errenta % 17 hazi dela ikus daiteke. Araban gehiago hazi da gainerako lurraldeetan baino.

Era berean, batez besteko errenta gehiago hazi da udalerrri handietan (% 19,4), Euskadiko batezbestekoarekin alderatuta. 2.500 eta 10.000 biztanle arteko udalerritan, berriz, gutxiago hazi da (% 13 inguru).



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

1. taula Ohiko etxebizitza kolektiboaren alokairu libreko kontratuen hileko batez besteko errenta (ohiko etxebizitzaren kontratua), lurralde historikoaren, udalerriaren tamainaren eta kontratuaren hasiera-urtearen arabera. 2016-2022

		2016	2022		
		Euro hilean	Euro hilean	Hazkundera	Hazkundera (%)
Lurralde Historikoa					
	Araba	545,9	679,5	133,6	% 24,5
	Gipuzkoa	644,2	763,0	118,8	% 18,4
	Bizkaia	642,8	731,5	88,7	% 13,8
Udalerriaren neurria 2018/01/01					
	2.500 biztanle baino gutxiago	473,8	552,1	78,3	% 16,5
	2.500-5.000 biztanle artean	519,9	590,9	71,0	% 13,7
	5.001-10.000 biztanle artean	551,1	626,3	75,3	% 13,7
	10.001-20.000 biztanle artean	559,8	649,5	89,7	% 16,0
	20.001-40.000 biztanle artean	602,9	685,5	82,6	% 13,7
	40.001-100.000 biztanle artean	637,6	731,4	93,8	% 14,7
	100.000 biztanle baino gehiago	691,9	826,0	134,1	% 19,4
	Euskadi	628,8	735,5	106,7	% 17,0

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Alokairu Merkatuaren Estatistika – AME, Eusko Jaurlaritza



03. Hobariak PFEZn alokairuan dauden etxebizitzien jabeei: Bizkaiko datuak 2020



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

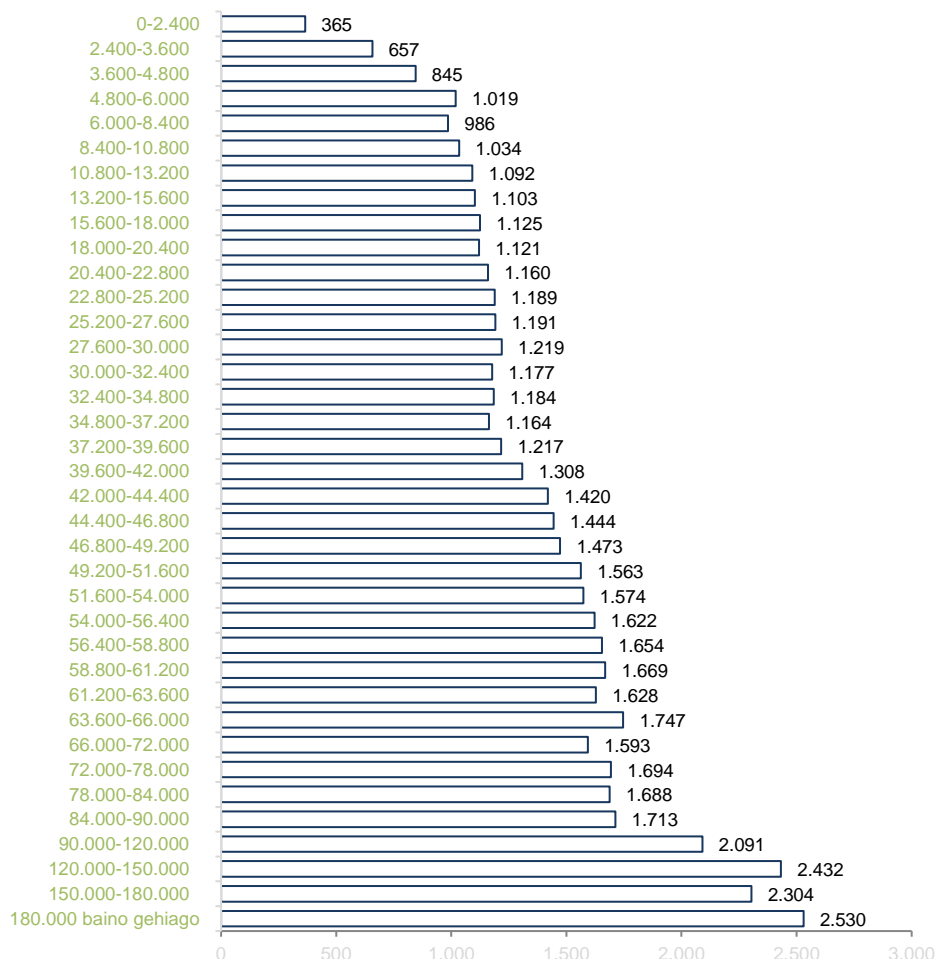
- Bizkaiko 2020ko datuetan oinarrituko da analisia. Izan ere, hura da informaziorik osoena, barne hartzen dituelako etxebizitzak alokairuan emateagatik jasotako diru-sarrerak jasotzen dituzten aitorpenetako diru-sarrera mailak, tarteen arabera sailkatuta.
- Bizkaian, PFEZaren ia 50.000 aitorpenetan agertzen dira ohiko etxebizitza alokairuan emateagatiko etekinak. Datu hori bat dator lurraldean alokairuan dauden etxebizitzaren parkeari lotutako datu estatistikoekin eta parke horrek Euskadin duen pisu erlatiboarekin.
- 2018arekin eta 2019arekin alderatuta, ia 5.000 aitorpen gehiago erregistratu dira. Horrek esan nahi du % 10eko hazkunde nabarmena izan dela apenas 2 urtean.

2. taula Kapital higiezinaren etekinen banaketa, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020

	Diru-sarrerak		Hobari-gastuak		Hobaria/batezbestekoa
	Kopurua	Zenbatekoa	Kopurua	Zenbatekoa	
0-2.400	465	834.177	465	169.713	365
2.400-3.600	612	2.007.211	612	402.021	657
3.600-4.800	615	2.594.344	615	519.886	845
4.800-6.000	883	4.500.704	883	900.141	1.019
6.000-8.400	2.165	10.669.592	2.165	2.134.155	986
8.400-10.800	1.674	8.638.625	1.674	1.731.501	1.034
10.800-13.200	2.110	11.508.315	2.110	2.303.742	1.092
13.200-15.600	2.339	12.877.368	2.339	2.579.362	1.103
15.600-18.000	2.483	13.942.012	2.483	2.792.824	1.125
18.000-20.400	2.653	14.855.144	2.653	2.973.625	1.121
20.400-22.800	2.533	14.662.661	2.533	2.938.706	1.160
22.800-25.200	2.357	13.991.100	2.357	2.802.298	1.189
25.200-27.600	2.394	14.243.411	2.394	2.851.507	1.191
27.600-30.000	2.223	13.539.912	2.223	2.708.791	1.219
30.000-32.400	2.240	13.154.245	2.240	2.637.318	1.177
32.400-34.800	2.234	13.188.705	2.234	2.645.613	1.184
34.800-37.200	2.447	14.214.188	2.447	2.848.800	1.164
37.200-39.600	2.293	13.937.854	2.293	2.791.662	1.217
39.600-42.000	1.974	12.908.015	1.974	2.582.246	1.308
42.000-44.400	1.636	11.580.535	1.636	2.322.737	1.420
44.400-46.800	1.292	9.295.910	1.292	1.865.222	1.444
46.800-49.200	1.127	8.293.419	1.127	1.660.287	1.473
49.200-51.600	879	6.862.975	879	1.374.097	1.563
51.600-54.000	717	5.636.258	717	1.128.529	1.574
54.000-56.400	654	5.254.764	654	1.060.613	1.622
56.400-58.800	559	4.616.054	559	924.626	1.654
58.800-61.200	518	4.284.167	518	864.699	1.669
61.200-63.600	460	3.738.433	460	748.928	1.628
63.600-66.000	426	3.654.982	426	744.167	1.747
66.000-72.000	869	6.906.492	868	1.383.155	1.593
72.000-78.000	645	5.451.987	645	1.092.543	1.694
78.000-84.000	479	4.028.190	479	808.365	1.688
84.000-90.000	390	3.332.978	390	668.116	1.713
90.000-120.000	1.022	10.656.366	1.022	2.136.728	2.091
120.000-150.000	419	5.089.951	419	1.019.171	2.432
150.000-180.000	238	2.727.548	238	548.322	2.304
180.000 baino gehiago	520	6.565.772	520	1.315.625	2.530
GUZTIZKOAK	49.544	314.244.363	49.543	62.979.839	

Iturria: BFA

2. grafikoa Kapital higiezinaren etekin batez besteko hobaria, guztizko likidazio-oinarriaren tartearen arabera, Bizkaian, 2020



Iturria: BFA

- Jabeen aitortpenetako diru-sarreraren maila zenbat eta altuagoa izan, orduan eta altuagoa da higiezinaren errenten pisu erlatiboa ere. Dena den, nabarmena da diru-sarreraren maila baxua edo ertaina duten aitortpenen pisu erlatiboa:
 - 50.000 aitortpenen artetik, 30.000 eurotik beherako diru-sarrerak dituzte % 53k.
 - Urtean 61.200 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten aitortpenak guztizkoaren % 11 dira.
- Beraz, zerga-proposamenak aztertzeari begira, kontuan izan behar da aitortpenen zati handi bat diru-sarrera ertainak edo are txikiak dituzten pertsoneri edo familiei dagokiela, eta sakabanatze-maila edo alde nabarmena dagoela jabeen diru-sarreraren mailetan, tasa antzekoa baitute (%20 eta %25 artekoa), oinarri orokorra osatzen ez duten higiezinaren etekinak direlako. Gauzak horrela, aurrerago planteatzen den hipotesietako batek aukera emango luke egoera horri erantzuteko, diru-sarrera horietatik datozen higiezinaren etekinak oinarri orokorrera aldatuko bailirateke, Estatu osoan eta Nafarroan gertatzen denarekin modu koherentean.



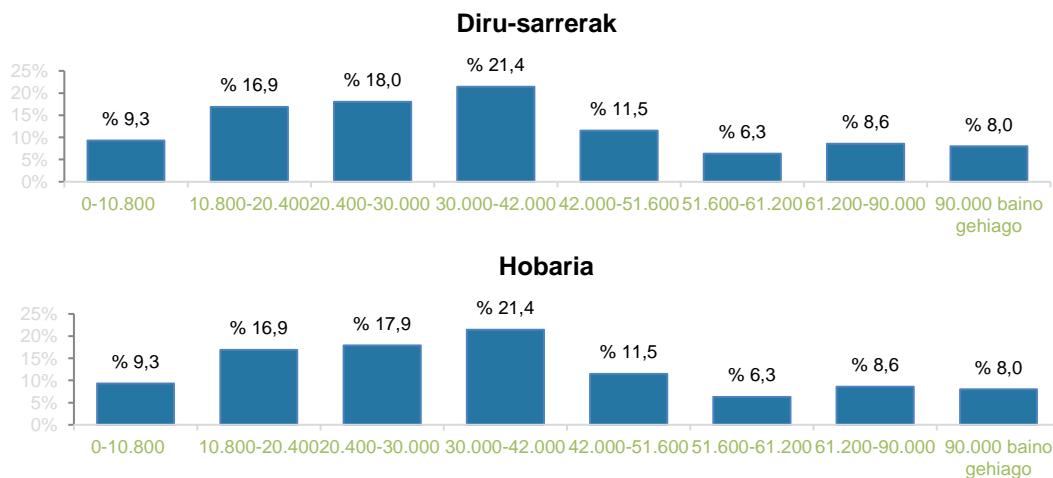
3. taula Kapital higiezinaren etekinen banaketa, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020

Kontzeptua	Diru-sarrerak		Gastuak				Aurrezki-oinarriaren etekin garbia*	
	Kopurua	Zenbatekoa	Interesak		Hobaria		Kopurua	Zenbatekoa
			Kopurua	Zenbatekoa	Kopurua	Zenbatekoa		
0-10.800	% 12,9 6.414	% 9,3 29.244.654	% 8,3 769	% 9,0 423.857	% 12,9 6.414	% 9,3 5.857.416	% 12,9 6.402	% 9,3 22.973.975
10.800-20.400	% 19,3 9.585	% 16,9 53.182.839	% 17,9 1.665	% 18,3 862.024	% 19,3 9.585	% 16,9 10.649.553	% 19,3 9.572	% 16,9 41.691.482
20.400-30.000	% 19,2 9.507	% 18,0 56.437.084	% 19,9 1.850	% 19,9 937.724	% 19,2 9.507	% 17,9 11.301.302	% 19,2 9.501	% 17,9 44.203.073
30.000-42.000	% 22,6 11.188	% 21,4 67.403.006	% 22,3 2.073	% 20,1 947.394	% 22,6 11.188	% 21,4 13.505.639	% 22,6 11.179	% 21,5 52.952.813
42.000-51.600	% 10,0 4.934	% 11,5 36.032.839	% 11,5 1.066	% 10,8 511.488	% 10,0 4.934	% 11,5 7.222.343	% 10,0 4.931	% 11,5 28.305.359
51.600-61.200	% 4,9 2.448	% 6,3 19.791.244	% 6,2 577	% 6,5 307.062	% 4,9 2.448	% 6,3 3.978.466	% 4,9 2.447	% 6,3 15.508.736
61.200-90.000	% 6,6 3.269	% 8,6 27.113.061	% 8,4 784	% 8,4 398.834	% 6,6 3.268	% 8,6 5.445.274	% 6,6 3.265	% 8,6 21.272.764
90.000 baino gehiago	% 4,4 2.199	% 8,0 25.039.638	% 5,4 501	% 7,0 332.214	% 4,4 2.199	% 8,0 5.019.846	% 4,4 2.198	% 8,0 19.691.765
Guztizkoak	49.544	314.244.363	9.285	4.720.597	49.543	62.979.839	49.495	246.599.967

Iturria: BFA

- 2019an, ohiko etxebizitza alokairuan emateagatik etekinak zituzten aitorten bakoitzeko higiezinaren kopurua nahiko homogeneoa zen errenta-maila ezberdinen artean: batez beste, 1,2 higiezin. 2020ko datua ez dugu esku artean, baina informazioa mantendu dugu, urtebetean ez zelako ia aldatuko. Datuak agerian uzten du nahiko txikia dela edukitzaile handien presentzia.
- Aitorpenen diru-sarreraren maila hazten den heinean, indarrez hazten da hobariaren batez besteko zenbatekoa. 180.000 eurotik gorako aitortenetan, gehienez, 2.530 eurokoa da hobaria, aitorten gehienetan baino 2,5 aldiz handiagoa; izan ere, aitorten gehienek diru-sarrerak 10.000 eta 40.000 euro artekoak dira.

3. grafikoa Kapital higiezinaren etekinen banaketa, guztizko likidazio-oinarriaren tarteen arabera, Bizkaian. 2020



Iturria: BFA



04. Estatuko sistemarekiko alderaketa



Euskadin, hiru lurralde historikoetan, indarrean dagoen foru-tratamenduak honako hauek ahalbidetzen ditu:

- a. Jabeek higiezin bakoitzarekin jasotako etekin osoari % 20ko hobaria aplikatzea.
- b. Inbertitutako besteren kapitalen interesak bakarrik kentzea.
- c. Etekinak aurrezkiaren zerga-oinarrian txertatzea (zerga-tasa baxuagoarekin).

Aldiz, jakina den moduan, **lurralde erkidean eta Nafarroan zerga-oinarri orokorraren barruan sartzan dira alokairu-errentaren diru-sarrerren etekinak, Euskal Autonomia Erkidegoko foru-araudian ez bezala.**

Dena den, zerga-eredu horiek etekin garbiaren % 60ko eta % 40ko murriztapenak zituzten, hurrenez hurren. Hortaz, Euskadin indarrean dagoena baino handiagoa zen alokatzeko pizgarria. Nafarroaren kasuan, gainera, Nafarroako elkarte publiko instrumentalaren bitartekaritzarekin egindako alokairuak izatea eskatzen zen.

Hortaz, **hasiera batean, Estatuko araudia ez zen hain mesedegarria alokairuko etxebizitzan jabeentzat, gehienek Euskadin kapital higiezinaren etekinei aplikatzen zaien oinarri orokorreko zerga-interesak ordaindu behar zituztelako; normalean, % 20-25etik gorakoak izaten dira interes horiek. Hala ere, aipatutako % 60ko murriztapenak aplikatzen zirenez, Estatuko ereduak konpentsatu egiten zuen zerga-interes altua, eta etekinaren erdira baino gutxiagora murrizten zuen.**

Estatuko etxebizitzari buruzko lege berriak hobetu egiten du tratamendu hori tentsionatutako eremuetan kokatutako etxebizitzentzat (baina %50era murrizten du hobaria gainerako kasuetan), eta **azken xedapenetako bigarrenean sartzan du. Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergan etxebizitzara bideratutako higiezinaren errentamenduei aplikatu beharreko zerga-pizgarriak**, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzko eta Sozietateen gaineko Zergaren, Ez-egoiliarren Errentaren gaineko zergaren eta Ondarearen gaineko Zergaren legeen aldaketa partzialari buruzko azaroaren 28ko 35/2006 legean aldaketak bizitegi-merkatu tentsionatutako eremuetarako.

23. artikuluko 2. atala aldatu da, eta honela idatzita geratu da:

«2. Etxebizitza-erabilerara bideratutako ondasun higiezinak alokatzean, aurreko atalean ezarritakoa betez kalkulaturako etekin garbi positiboa modu honetan murriztuko da:

a) Ehuneko 90, alokatzaileak alokairu-kontratu berri bat sinatzen bada etxebizitza-merkatuaren tentsio eremu batean dagoen etxebizitza batentzat, eta hasierako errenta ehuneko 5 baino gehiago murriztu bada etxebizitza beraren aurreko alokairu-kontratuaren azken errentarekin alderatuta, aurreko kontratuaren urteroko eguneratze-klausula aplikatu ondoren, hala dagokionean.

b) Ehuneko 70, ez badira aurreko a) hizkian adierazitako baldintzak betetzen, baina honako zirkunstantziaren bat betetzen bada:

1. Zergadunak etxebizitza lehen aldiz alokatu izana, betiere etxebizitza merkatuko tentsio-eremu batean badago eta alokatzaileak 18 eta 35 urte artean baditu. Etxebizitza batek alokatzaile bat baino gehiago baditu, hizki honetan aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten alokatzaileei proportzionalki dagokien etekin garbiaren zatiari aplikatuko zaio murrizketa.

2. Alokatzaila Administrazio Publiko bat edo irabazi-asmorik gabeko erakunde bat izatea eta, hortaz, 49/2002 Legeko (abenduaren 23koa, irabazi-asmorik gabeko erakundeen zerga-erregimenari eta mezenasgoaren pizgarri fiskalei buruzkoa) II. tituluan araututako erregimen berezia aplikatu behar izatea, baldin eta etxebizitza alokairu sozialerako erabiltzen badu eta hileko errenta Estatuko etxebizitza-planeko alokairuarentzako laguntza-programan ezarritakoa baino baxuagoa bada; edo etxebizitza zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dauden pertsonen (bizitzeko gutxieneko diru-sarrerak ezartzen dituen abenduaren 20ko 19/2021 Legearen arabera) ostatu emateko erabiltzen badu; edo etxebizitza etxebizitza-programa edo kalifikazio-programa publiko baten babespean badago eta, horregatik, Administrazio eskudunak alokairu-errenta mugatzen badu.

c) Ehuneko 60, aurreko hizkietako baldintzak betetzen ez badira, baina etxebizitzan birgaitze-jardueraren bat egin bada, Zerga Araudiaren 41. artikulua 1. atalean aurreikusitako baldintzetan, eta birgaitze-jardura hori alokairu-kontratua sinatu aurreko bi urteetan amaitu bada.

d) Ehuneko 50, beste edozein kasutan.

Alokairu-kontratua sinatzeko unean bete behar dira aipatutako baldintzak, eta baldintzak betetzen jarraitzen diren artean izango da aplikagarria murrizketa.

Autolikidazio batean zergadunak kalkulaturako etekin positibo garbiei bakarrik aplika dakizkieke murrizketa horiek, betiere autolikidazioa aipatutako etekinak egiaztatze helburua duen prozeduraren bat (datuak egiaztatze, egiaztapen mugatua egiteko edo ikuskatzeko) hasi aurretik aurkezten bada.

Aurreko paragrafoan aipatutako prozeduraren batean ikusten bada zergadunaren autolikidazioan diru-sarrera batzuk ez direla gehitu edo gastu batzuk oker kendu direla, horietatik eratorritako etekin positibo garbiei ez zaizkie inola ere aplikatuko murrizketak, ezta prozeduraren tramitazioan zehar zergadunak zirkunstantzia horiek aitortu edo onartu baditu ere. Hiri Alokairuaren Legearen 17. artikuluko 6. atalean ezarritakoa betetzen ez duten alokairu-kontratuak ere ez zaizkie aplikatuko murrizketak.

Halaber, maiatzaren 24ko Etxebizitza Eskubideari buruzko 12/2023 **Legea indarrean sartu aurretik sinatutako etxebizitzaren alokairu-kontratuak** eratorritako kapital higiezinaren etekin positibo garbiei honako murrizketa aplikatuko zaie: PFEZ arautzen duen legearen 23. artikuluko 2. atalean (2021eko abenduaren 31n indarrean zegoen idazketaren arabera) aurreikusitako murrizketa, hau da, % 60.

Hortaz, **tentsio eremuetan % 60 eta % 50 artean murrizten da Estatuko hobaria, alokairu-errenta murrizten ez den kasuetan. Hala, indarrez sustatzen da alokairu-errentei eustea (% 90 arte).**

Nafarroako Foru Erkidegoan ere aldatu egin dute araudia orain dela gutxi, etxebizitzaren alokairua sustatzeko. Gaur egun, etekin positibo garbia honela murrizten da:

- % 60, etxebizitza elkarte publiko instrumentalaren (NASUVINSA) bitartekaritza alokatzen denean.
- % 40, etxebizitzaren alokairuaren urteko zenbatekoak ez badu gainditzen Alokairu Jasangarritasunaren Indizea (AJI), eta kontratua behar bezala erregistratuta badago Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuaren Erregistroan.



Tentsio eremuen mugaketa eta alokairu-kontratuen gaineko eragina

Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua araberako, etxebizitza-gaietan eskumena duten Administrazioek etxebizitza-merkatuko tentsio eremuak izendatu behar dituzte. Lurralde eremu bat etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatzen bada, izendapena 3 urtez egongo da indarrean, eta urtero luzatu ahal izango da.

Izendapena gauzatzeko, memoria bat prestatu beharko da, eta eremu horretan bizi diren biztanleentzat etxebizitza nahikorik ez izateko arrisku berezia dagoela arrazoitu beharko da, datu objektiboen bidez. Horretarako, bi irizpide hartuko dira kontuan:

- a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gaitzea.
- b) Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketaren edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

Halaber, izendapen honek aldaketa garrantzitsuak ekarriko dizkio alokatzailearen eta maizterren arteko kontratu-harremanari: Hala, tentsio eremu izendatutako eremuetan honako hau ezarriko da:

- Maizterrek ezohiko 3 luzapen egin ahal izango ditu kontratua amaitu ondoren; luzapenak urtebetekoak izango dira.
- Maizter berriek kontratu berriak egitean, etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egondako kontratuko alokairu-errenta bera aplikatu behar da berriz, aurreko kontratuko errentaren urteko eguneraketa-klausula aplikatu ondoren. Eta ezin da finkatu maizterri aurreko kontratuan jasota ez zeuden kuota edo gastuak egosten dizkion baldintza berririk. Aurreko kontratuaren errentaren urteko eguneraketa-klausula aplikatzeari dagokion igoeraz gain, gehienez ere ehuneko 10 igo daiteke alokairu-errenta (azken bost urteetan etxebizitza berean indarrean egon den ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuaren azken errenta oinarri hartuta), egoera jakin batzuk ziurtatzen badira.
- Azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzek ere aplikatu dakizkieke erreferentzia-zko prezioen indize-sistemaren mugak; hala, jabe txikiengana zabaltzen da erreferentzia-indizeen sistema hau.
- Alokatzailerak edukitzailerak baino handia bada (5 etxebizitzatik gora), kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du izan erreferentzia-zko prezioen indize-sistemaren arabera aplikatu beharreko gehieneko prezioa baino altuagoa.

Edonola ere, kontuan izan behar da, lege honen bidez, etorkizunean alokairu guztien prezioen eguneraketa jada ez dela egongo KPIari lotuta. Bestetik, Ukrainako gerraren ondorio ekonomiko eta sozialei erantzuteko Plan Nazionalaren baitan presazko neurriak ezartzen dituen 6/2022 Errege Lege Dekretuak alokairuaren hazkundera mugatzen du, indarrean dagoen edozein alokairu-kontratuaren kasuan (bai tentsio eremuetan, bai horietatik kanpo): 2023an gehienez % 2ko hazkundera, eta 2024an, % 3koa.



05. Hobari-sistemaren gaineko aldaketak tentsionatutako eremuetan



Oro har, jarraian ikus daitekeen bezala, indarrean dagoen hobaria handitzearen ondorioak pizgarri ekonomiko bat izan daitezke, errentariari errentamendua jaisteak eragindako diru-sarrerren galera konpentsatu ahal izateko, honako hauen arabera:

- Hobari honen maila edo ehunekoa
- Egungo zerga-ereduaren aldaketa, lurralde komunaren eta Nafarroaren ereduaren alde egin dadin, alokairuko errentaren diru-sarreratik datozen etekinak zerga-oinarri orokorrera pasa daitezen, aurrezkiaren zerga-oinarrian sartzen jarraitu beharrean.

HIPOTESIA A. AURREZKIAREN OINARRIAN MANTENTZEN DIREN ERRENDIMENDUEN GAINEKO HOBARIEN GEHIKUNTZA (INDARREAN DAGOEN EREDUA)

A.1. Etxebizitza beraren azken errenta mailaren gaineko murrizketa portzentualei lotutako euste-eredua

Hurrengo orrialdeko taulan ageri den hipotesian argi ikusten da irabazia/pizgarria kasu bakar batean bakarrik dela esanguratsua (urtean 500 eurotik gorakoa) jabeentzat: alokairu errenta % 5 murrizten denean (etxebizitza beraren aurreko alokairu-kontratuko azken errentarekin alderatuta, aurreko kontratuaren urteko eguneraketa-klausula aplikatu ondoren, hala dagokionean) eta % 60ko hobariarekin edo hobari handiagoarekin konpentsatzen denean.

Hala, jaitsiera % 5ekoa eta hobaria % 60koa den hipotesian, jabeen irabazia 485 eurokoa da (*Hobariaren kuotaren jaitsiera - Alokairuaren galera*). Gainerako hipotesietan irabazia baxuagoa da, edo ez dago irabazirik.

4. taula Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko eta % 10eko jaitsierekin eta hainbat ehunekotako hobariarekin, eta jabearentzako emaitza (batez besteko errenta: 736 euro/hilean (EAEko batezbestekoa 2023ko I. hiru hilekoan))

	Hipotesia, egungo hobariarekin	Hipotesia, % 5eko jaitsiera eta % 40ko hobariarekin	Hipotesia, % 10eko jaitsiera eta % 50eko hobariarekin	Hipotesia, % 5eko jaitsiera eta % 60ko hobariarekin	Hipotesia, % 10eko jaitsiera eta % 70eko hobariarekin
Hileko alokairua	736	736	736	736	736
Jaitsieraren %	% 0	% 5	% 10	% 5	% 10
Hileko alokairua, jaitsierarekin	736	699,2	662,4	699,2	662,4
Urteko etekina	8.832	8390,4	7948,8	8390,4	7948,8
Hobariaren %	% 20	% 40	% 50	% 60	% 70
Hobaria	1.766,4	3356,16	3974,4	5034,24	5564,16
Etekin garbia	7.065,6	5034,24	3974,4	3356,16	2384,64
Zerga-tasa	% 20	% 20	% 20	% 20	% 20
Kuota	1.413,12	1006,85	794,88	671,23	476,93
Zerga-tasa	% 23	% 23	% 23	% 23	% 23
Kuota	1.625,09	1157,88	914,11	771,92	548,47
Zerga-tasa	% 25	% 25	% 25	% 25	% 25
Kuota	1.766,4	1258,56	993,6	839,04	596,16
Jaitsiera, % 20ko kuotarekin	0	-759,55	-971,52	-1095,17	-1289,47
Alokairuaren galera	0	-441,6	-883,2	-441,6	-883,2
Aldea	0	317,95	88,32	653,57	406,27
Jaitsiera, % 22ko kuotarekin	0	-608,52	-852,29	-994,48	-1217,93
Alokairuaren galera	0	-441,6	-883,2	-441,6	-883,2
Aldea	0	166,92	-30,91	552,88	334,73
Jaitsiera, % 25eko kuotarekin	0	-507,84	-772,8	-927,36	-1170,24
Alokairuaren galera	0	-441,6	-883,2	-441,6	-883,2
Irabazia/Galera	0	66,24	-110,4	485,76	287,04

Iturria: Geuk egina

Donostiako eta Bilboko metropoli-eremuetan ohikoak diren hileko alokairu-errenta altuagoetarako (950 euro), eredu horrek (%5eko beherapena %60-70eko hobariarekin) 600-700 euro arteko irabazia ahalbidetzen die jabeei.

Agerikoa den moduan, **tentsio eremuetan egungo % 20ko hobaria kenduz gero, % 5eko jaitsiera aplikatzearen irabazia handitu egingo litzateke. Hala, jaitsiera aplikatzeko pizgarria handiagoa izango litzateke (gutxi gorabehera 350-450 euro gehiago 740 euro inguruko alokairu-errententzat).**

5. taula Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko eta % 10eko jaitsierekin eta hainbat ehunetako hobariarekin, eta jabearentzako emaitza (hilean 950 euroko errenta)

	Hipotesia, egungo hobariarekin	Hipotesia, % 5eko jaitsiera eta % 40ko hobariarekin	Hipotesia, % 10eko jaitsiera eta % 50eko hobariarekin	Hipotesia, % 5eko jaitsiera eta % 60ko hobariarekin	Hipotesia, % 10eko jaitsiera eta % 70eko hobariarekin
Hileko alokairua	950	950	950	950	950
Jaitsieraren %	% 0	% 5	% 10	% 5	% 10
Hileko alokairua, jaitsierarekin	950	902,5	855	902,5	855
Urteko etekina	11.400	10.830	10.260	10.830	10.260
Hobariaren %	% 20	% 40	% 50	% 60	% 70
Hobaria	2.280	4.332	5.130	6.498	7.182
Etekin garbia	9.120	6.498	5.130	4.332	3.078
Zerga-tasa	% 21	% 21	% 21	% 21	% 21
Kuota	1.915,2	1.364,58	1.077,3	909,72	646,38
Kuotaren jaitsiera	0	-550,62	-837,9	-1.005,48	-1.268,82
Alokairuaren galera	0	-570	-1140	-570	-1140
Aldea	0	19,38	302,1	-435,48	-128,82
Zerga-tasa	% 25	% 25	% 25	% 25	% 25
Kuota	2280	1.624,5	1.282,5	1.083	769,5
Kuotaren jaitsiera	0	-655,5	-997,5	-1.197	-1.510,5
Alokairuaren galera	0	-570	-1140	-570	-1.140
Aldea	0	85,5	-142,5	627	370,5

Iturria: Geukegina



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Estatuko Etxebizitzaren Legeak planteatzen duenaren arabera, hobariak harantz joatea eta are gehiago handitzea erabakitzen bada, ia %100eko salbuespenera iritsi arte, errentaren murrizketa aplikatzen duten jabeentzako onura nabarmen handitzen da, 1.000 eurotik gorakoa %5eko jaitsierarako eta %90eko hobarirako; zehazki, urtean 1.115,04 euroko onura edo pizgarria lortzen du.

6. taula Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko eta % 10eko jaitsierekin eta % 90eko hobariarekin, eta jabearentzako emaitza (batez besteko errenta: 736 euro/hilean (EAEko batezbestekoa 2023ko I. hiru hilekoan))

	Hipotesia, egungo hobariarekin	Hipotesia, % 5eko jaitsiera eta % 90eko hobariarekin	Hipotesia, % 10eko jaitsiera eta % 90eko hobariarekin
Hileko alokairua	736	736	736
Jaitsieraren %	% 0	% 5	% 10
Hileko alokairua, jaitsierarekin	736	699,2	662,4
Urteko etekina	8.832	8.390,4	7.948,8
Hobariaren %	% 20	% 90	% 90
Hobaria	1.766,4	7.551,36	7.153,92
Etekin garbia	7.065,6	839,04	794,88
Zerga-tasa	% 20	% 20	% 20
Kuota	1.413,12	167,81	158,98
Zerga-tasa	% 23	% 23	% 23
Kuota	1.625,09	192,98	182,82
Zerga-tasa	% 25	% 25	% 25
Kuota	1.766,4	209,76	198,72
Jaitsiera, % 20ko kuotarekin	0	-1.598,59	-1.607,42
Alokairuaren galera	0	-441,6	-883,2
Aldea	0	1.156,99	724,22
Jaitsiera, % 22ko kuotarekin	0	-1.573,42	-1.583,58
Alokairuaren galera	0	-441,6	-883,2
Aldea	0	1.131,82	700,38
Jaitsiera, % 25eko kuotarekin	0	-1.556,64	-1.567,68
Alokairuaren galera	0	-441,6	-883,2
Irabazia/Galera	0	1.115,04	684,48

Iturria: Geuk egina

b.2. Erreferentziazko alokairuei lotutako euste-eredua.

Erreferentziazko batez besteko alokairu-errenta bat (edo errenten multzo bat, eremuen arabera banakatuta) ezartzean datza beste euste-eredu bat. Erreferentziazko errenta gaindituz gero, ezingo lirateke hobari handituak aplikatu.

Estatuko araudiak, hasiera batean, ez du aurreikusten legeak jasotzen dituen erreferentzia-indizeei lotutako pizgarri fiskalik. Hala ere, teknikoki posible izango litzateke eremu, udalerrri edo auzo bakoitzeko erreferentziazko alokairuaren gaineko jaitsiera portzentualei lotutako hobarietan igoerak planteatzea.

Honako taula honetan ikus daitekeen moduan, proposatzen den hipotesiaren emaitza, azken batean, aurreko tauletan aztertutako hipotesien emaitzaren antzekoa da. Jabeentzako irabazia ez da esanguratsua erreferentziazko alokairua % 5 baino gehiago murrizten denean.

7. taula Hipotesiak aurreko errentarekiko % 5eko jaitsierarekin eta % 90eko hobariarekin, eta jabearentzako emaitza (erreferentziazko errenta: 736 euro/hilean (EAEko batezbestekoa 2023ko I. hiruhilekoan))

	Hipotesia, egungo hobariarekin	Hipotesia, erreferentziazko alokairuarekiko % 5eko jaitsiera eta % 50eko hobariarekin	Hipotesia, erreferentziazko alokairuarekiko % 5eko jaitsiera eta % 60ko hobariarekin	Hipotesia, erreferentziazko alokairuarekiko % 5eko jaitsiera eta % 70eko hobariarekin
Hileko alokairua	736	736	736	736
Alokairuaren jaitsiera	0			
Urteko alokairua	8.832,00	8.832,00	8.832,00	8.832,00
Erreferentziazko alokairua 736 (-% 5)	699	699	699	699
Urteko etekina	8.388	8.388	8.388	8.388
Hobariaren %	% 20	% 50	% 60	% 70
Hobaria	1.677,6	3.355,2	5.032,8	5.871,6
Etekin garbia	6.710,4	5.032,8	3.355,2	2.516,4
Zerga-tasa	% 20	% 20	% 20	% 20
Kuota	1.342,08	1.006,56	671,04	503,28
Kuotaren jaitsiera	0	335,52	671,04	838,8
Alokairuaren galera	0	444	444	444
Aldea	0	-108,48	227,04	394,8

Iturria: Geuk egina

Gainera, **erreferentziazko alokairu bat finkatzearekin lotutako sistema honek hainbat zailtasun eta nahi gabeko ondorio dituzte. Hainbat autorek aztertu dituzte zailtasun eta ondorio horiek, Kataluniako eredua eta alokairuaren prezioari eusteko Europako beste sistema batzuk ebaluatzean:**

- Indize edo adierazle baten bidez batez besteko errenta bat erreferentziazko alokairu gisa finkatzea zaila da kudeatzen. Izan ere, alokairu-errenten adierazle zehatzen bidez egin beharko litzateke, auzoen eta eremuen arabera banakatuta.
- Gainera, udalerrien eta auzoen arabera zehaztutako erreferentziazko adierazle horiek aintzat hartu beharko lituzkete etxebizitzaren ezaugarri espezifikoak ere, eta horrek nabarmen zailduko luke hobariaren kudeaketa. Bestela, batez besteko alokairuaren prezioa hiriko batezbestekoa baino baxuagoa den auzoetan igo egin liteke alokairuaren prezioa, Europako hiri batzuetako antzeko esperientzietan gertatu den moduan.



b.3. Aurreko ereduaren osagarriak izan daitezkeen beste aukera batzuk

Errenta murriztearen truke hobariak haztean oinarritzen den eredu orokor batetik abiatuta, modu osagarrian, **hobariaren ehuneko handitzea planteatu daiteke, EAEko etxebizitza-politikarekin bat datozen kasu jakin batzuetan**. Aukera hau % 60ko edo % 70eko hobariaren osagarria izango litzateke; hala, kasu jakin batzuetan ehuneko 10 edo 15 puntu hazi liteke aipatutako hobaria:

- **Alokairurako birgaitutako etxebizitzetarako hobari areagotua.** Alokairuko etxebizitzak, hobari handiagoa lortzen dutenak etxebizitza birgaitzea aukeratzen badute.
- **Hobari handitua Bizigune edo ASAP programen baitako etxebizitzetarako.**
- **Hobari handitua maizterren zirkunstantzia espezifikoetarako** (adibidez, gazteak edo elbarriak). Hala, erraztu egiten da zailtasun handienak dituzten eta/edo Etxebiden izena emanda dauden kolektiboek etxebizitza eskuratzea.

Tentsio eremuetan alokairuko etxebizitzaren prezioa murriztu nahi ez duten jabeek % 20ko hobaria kentzea izango litzateke beste aukera bat, erradikalagoa, aurreko neurrien osagarri gisa. Kasu horietan, hobaria handitzeak izango lukeen ondorio edo pizgarri ekonomikoari (aurreko tauletan aztertu dugu hori) egungo % 20a galtzea gehitu behar zaio, alokairu-errenta ez murriztea erabakitzen bada.

Hori dela eta, eta segurtasun juridikoaren printzipioan oinarrituta, kontratua eta haren luzapenak amaitu arte % 20ko hobaria aplikatzen jarraitzea ahalbidetuko duen xedapen iragankor bat idaztea izango litzateke egokiena. Gogoan izan behar da tentsio eremuetan hiru luzapen eska ditzakeela maizterrak; luzapen horietan errenta mantendu behar da, KPIaren arabera eguneraketekin. Bi alderdiek % 5eko jaitsiera adostuz gero, alokatzaileak hobari handiagoak eskura litzake.

Nolanahi ere, bereziki egiaztatu behar da gorago aztertutako aukera horietako edozeinek ez duela eragin positiborik progresibitate fiskalean, aurrezpenaren oinarriari aplikatutako zerga-tasa apenak aldatzen baita, oinarri orokorrean ez bezala.

Horrela, adibidez, indarrean dagoen hobaria %20tik %0ra kentzea planteatuta, ikus daiteke aldaketa horrek urtean 370 euro dakarrela, eta jabeak ez lukeela hobaririk jasoko, eta zenbateko hori ez dela aldatzen zerga-oinarriaren arabera. Hau da, zenbateko berean eragiten du, diru-sarreraren maila edozein dela ere. .

	%	Likidazio-oinarria
Laneko etekin gordinak		18.000,00
Kapital higiezinaren errendimendua		8.832,00
Atxikipenak	%8,00	1.440,00
Gizarte Segurantza	%6,35	1.143,00

Emitza: ordaindu beharreko kuota, hobariaren %aren arabera
Egungo ereduak

Hobaria	%20	%0	Δ kuota
Kuota	1.492,89	1.863,83	%24,85
Kuoten arteko aldea			-370,94

	%	Likidazio-oinarria
Laneko etekin gordinak		30.000,00
Kapital higiezinaren errendimendua		8.832,00
Atxiki penak	%15,00	4.500,00
Gizarte Segurantzza	%6,35	1.905,00

Eraitza: ordaindu beharreko kuota, hobariaren %aren arabera

	Egungo erredua		
Hobaria	20%	0%	Δ kuota
Kuota	1.425,38	1.796,32	26,02%
Kuoten arteko aldea			-370,94

	%	Likidazio-oinarria
Laneko etekin gordinak		44.000,00
Kapital higiezinaren errendimendua		8.832,00
Atxiki penak	%19,00	8.360,00
Gizarte Segurantzza	%6,35	2.794,00

Eraitza: ordaindu beharreko kuota, hobariaren %aren arabera

	Egungo erredua		
Hobaria	%20	%0	Δ kuota
Kuota	1.739,28	2.110,22	%21,33
Kuoten arteko aldea			-370,94



HIPOTESIA B. HOBARIAK HANDITZEA ETA ETEKINAK OINARRI OROKORRERA ERAMATEA

Beraz, jabeen artean pizgarri ekonomiko nahikoa esanguratsua lortzeko, alokairuko errentak moderatzearen alde egiteko, badirudi beharrezkoa dela eredu errotikoagoa aldatzea. Kontua da higiezinaren kapitalaren etekinaren tributazioa oinarri orokorrera eramatea, Estatu osoan gertatzen denaren antzera, baita Nafarroako Foru Komunitatean ere.

Ondorengo tauletan, abiapuntuko hiru likidazio-oinarriari lotutako bi agertoki aztertu dira (18.000 euro, 30.000 euro eta 44.000 euro), bai eta higiezinaren kapitalaren urteko errendimenduak ere, 8.832 eurokoak, hileko 736 euroko batez besteko errentarekin lotuta.

Egoera horrek, hasteko, zerga-kuota nabarmen handitzea dakar diru-sarrerera handienak dituzten jabeentzat (oinarri orokorrean islatuta daude), eta, beraz, haien zerga-kuota nabarmen handitzen da indarrean dagoen ereduarekin alderatuta, lanetik datozen diru-sarrerak edo antzekoak oso txikiak direnean izan ezik. **Egoera txarrago horretatik aurrera, alokairu-errenta murriztearen truke edozein hobari-portzentaje baliatu ahal izateko pizgarria handiagoa da jabeentzat, indarrean dagoen zerga-ereguarekin alderatuta.**

Aztertutako hiru diru-sarrera mailetarako, pizgarria handia da alokairu-errenta ez aplatzeko egoerari dagokionez. Hurrengo tauletan, kuotetan (pizgarriak kentzea) gaur egun indarrean dagoen ereduarekiko dauden aldeak azaltzen dira (zerga-ordainketa aurrezkiaren oinarrian eta %20ko hobaria). Zeinu negatibo esanguratsua duen aldea, jabeak zerga-kuota handiagoa ordaindu behar duena (despizgarria) eta zeinu positiboa duen aldea, pizgarri positiboa da, alokairu-errentaren %5eko jaitsierarekin kuota.

B.1. Lan etekinak 18.000 euro

	%	Likidazio-oinarria
Laneko etekin gordinak		18.000,00
Kapital higiezinaren errendimendua		8.832,00
Atxikipenak	%8,00	1.440,00
Gizarte Segurantzza	%6,35	1.143,00

Emaitza: ordaindu beharreko kuota, hobariaren %aren arabera

Eredu berria: oinarri orokorreko tributazioa

Hobaria	%0	Δ kuota	%20	Δ kuota	%50	Δ kuota	%90	Δ kuota
Kuota	2.352,92	%57,61	1.858,33	%24,48	1.116,44	-%25,22	237,25	-%84,11
Kuoten arteko aldea		-860,03		-365,44		376,45		1.255,64

Aldea (Pizgarria): 1.255,64 euroko Hobariaren Gehikuntza - %5eko beherapenagatik galtzea (441 euro urtean) = 814,64 euro

B.2. Lan-etekinak 30.000 euro

			%		Likidazio-oinarria			
Laneko etekin gordinak								30.000,00
Kapital higiezinaren errendimendua								8.832,00
Atxikipenak			%15,00					4.500,00
Gizarte Segurantzza			%6,35					1.905,00
Emaizta: ordaindu beharreko kuota, hobariaren %aren arabera								
Eredu berria: oinarri orokorreko tributazioa								
Hobaria	%0	Δ kuota	%20	Δ kuota	%50	Δ kuota	%90	Δ kuota
Kuota	2.599,93	%82,40	2.031,39	%42,52	1.203,08	-%15,60	213,90	-%84,99
Kuoten arteko aldea		-1.174,55		-606,01		222,30		1.211,48

Aldea (Pizgarria): 1.211,48 euroko Hobariaren Gehikuntza - %5eko beharapenagatik galtzea (441 euro urtean) = 770,48 euro

B.3. Lan-etekinak 44.000 euro

			%		Likidazio-oinarria			
Laneko etekin gordinak								44.000,00
Kapital higiezinaren errendimendua								8.832,00
Atxikipenak			19,00%					8.360,00
Gizarte Segurantzza			6,35%					2.794,00
Emaizta: ordaindu beharreko kuota, hobariaren %aren arabera								
Eredu berria: oinarri orokorreko tributazioa								
Hobaria	%0	Δ kuota	%20	Δ kuota	%50	Δ kuota	%90	Δ kuota
Kuota	3.371,70	%93,86	2.753,46	%58,31	1.826,10	%4,99	589,62	-%66,10
Kuoten arteko aldea		-1.632,42		-1.014,18		-86,82		1.149,66

Aldea (Pizgarria): 1.149,66 euroko Hobariaren Gehikuntza - %5eko beharapenagatik galtzea (441 euro urtean) = 708,66 euro

Eredu-aldaketa horren alde egingo balitz, errenta apaltzen ez duten jabeentzako hobari orokorra %20an kokatzea planteatu liteke; horrela, %90arekin sustatuko litzateke, eta horiei errenta %5 murriztuko litzazieke, etxebizitzari buruzko lege berriak planteatzen duen bezala.

Kasu honetan, pizgarriaren magnitudea ia bikoiztu egiten da, hurrengo taulan zehazten den bezala. Bertan ikus daiteke 1.180 eurora iristen dela 18.000 euroko laneko errenten diru-sarrerak dituzten aitorpenetan, 1.376 eurora 30.000 euroko laneko errenten diru-sarrerak dituzten aitorpenetan eta 1.700 eurora arte urteko 44.000 euroko lan-errentaren mailan.

Proposatutako azken hipotesia

Alokairuko errenta %5 jaisteko pizgarria (%20ko hobaritik %90era)

Lan errenta	Oinarri orokorraren gaineko hobaria		Aurrezki hobaria	Alokairu-errentaren murrizketa	Pizgarria
	%20	%90			
18.000,00	1.858,33	237,25	1.621,08	441,00	1.180,08
30.000,00	2.031,39	213,90	1.817,49	441,00	1.376,49
44.000,00	2.753,46	589,62	2.163,84	441,00	1.722,84



06. Ondorioak

1. Indarrean dagoen zerga-ereduari eutsiz gero, indarrean dagoen hobaria (%20) handitzearen ondorioek nekez konpentsatuko diote errentariari alokairua jaistearen ondoriozko diru-sarreraren galera, salbu eta horretarako ehuneko oso handiak ezartzen badira eta murrizketa oso txikia bada (%5 inguru).
2. Alokairu-errenta %5 jaitsiz gero (etxebizitza beraren aurreko errentamendu-kontratuaren azken errentari dagokionez, aurreko kontratuaren urteko eguneratze-klausula aplikatu ondoren, hala badagokio), eta %60tik gorako hobariarekin edo handiagoarekin konpentsatuz gero, jabeentzako onura esanguratsua izango litzateke, urteko 500 euroko kuotatik dorakoa, baina, agian, ez litzateke nahikoa izango alokairuaren prezioa jaitea hautatzeko. .
3. Nolanahi ere, EAEko etxebizitza-politikekin bat etortzeko, interesgarria izan liteke hobaria % 80 edo % 90era igotzea, kasu jakin batzuetan: birgaitutako etxebizitzak alokairuan eskaintzeko; Bizigune edo ASAP programen baitako etxebizitzak; edo zailtasun bereziak dituzten eta/edo Etxebiden izena emanda dauden kolektiboei alokatzeko.
4. Erreferentziazko batez besteko alokairu-errenta bat finkatzearen aukerak eztabaida sortzen du honako hauen gainean: errenta zer ehunekotan murriztu beharko litzatekeen eta onura fiskala, hobaria handitzeari dagokionez. Kasu honetan ere, jabeentzat sustagarria izateko, erreferentziazko alokairuarekiko jaitsierak oso txikia izan beharko luke, eta hobariak % 60-70etik gorakoa.
5. Gainera, erreferentziazko alokairu bat finkatzearekin lotutako sistema honek zailtasunak eta ondorio negatiboak ditu, beste Estatu eta eskualde batzuetan izandako esperientziaren arabera:
 - Eredua konplexua da, erreferentziazko adierazlearen prezioak asko doitu behar baitira, udalerrien eta auzoen arabera banakatuta. Gainera, etxebizitzaren egoera, irisgarritasuna eta kalitatea bereizi beharko lituzke.
 - Bestela, etxebizitzaren egoeraren edo ezaugarrien ondorioz gaur egun eremu horretako erreferentziazko alokairua baino prezio baxuagoa duten kontratuen alokairu-prezioa igotzea gerta liteke.

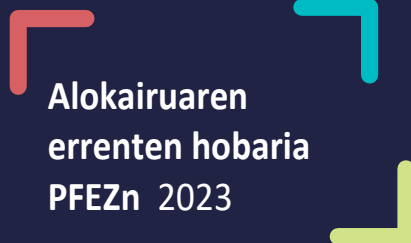


6. Bestalde, %20ko hobaria kentzeak, aurrezkiaren likidazio-oinarrian eragiten duenez, kalte ekonomiko handiagoa dakar laneko diru-sarrerara txikienak dituzten zergadunekiko.
7. Alokairu-errenta murrizten duten jabeentzako pizgarri esanguratsu bat sortuko lukeen proposamenak Estatuko eredia onartu beharko luke, eta, horretarako, errendimendua oinarri orokorrean txertatu eta zergak tasa efektiboarekin ordaindu beharko lituzke. Aldaketa horrek zera dakar:
 - Tentsio eremuetan errentei eusteko neurrietan parte hartzen ez duten jabeen zerga-ordainketa handitzea, aurrez ordaintzen zuten zerga-tasa (% 20 edo % 25ekoa) handitu egingo litzatekeelako oinarri orokorreko tasa efektibora iritsi arte.
 - Ereditu hau progresiboagoa da. Izan ere, diru-sarreraren mailaren arabera tasen arteko aldea handiagoa da gaur egun Euskadin indarrean dagoen tartea baino (% 20-25). Hau da, askoz ere zerga gehiago ordaintzen dituzte diru-sarrerara gehien dituzten jabeek.
 - Tentsio eremuetan errenta jaisten duten jabeentzako hobarien hazkundera erakargarriagoa izatea ahalbidetuko luke, bereziki, diru-sarrerara gehien dituzten jabeen artean.
 - Horrela, errenta apaltzen ez duten jabeentzako hobari orokorra %20an kokatzea planteatu liteke; horrela, %90eraino sustatuko litzateke errenta %5 murrizten duten jabeentzat, etxebizitzaren lege berriak planteatzen duen bezala. Kasu horretan, pizgarriaren magnitudea ia bikoiztu egiten da, eta 1.180 eurora iristen da 18.000 euroko laneko errenten diru-sarrerak dituzten aitorpenetan, 1.376 eurora 30.000 euroko laneko errenten diru-sarrerak dituzten aitorpenetan eta 1.700 eurora arte urteko 44.000 euroko lan-errentaren mailan.
 - Zuhurtasun-printzipioa oinarri hartuta, adi egon beharko litzateke neurri horietan parte ez hartzea erabakitzen duten eta beren etxebizitzak saltzea edo hutsik uztea planteatu dezaketen jabeek etxebizitza-eskaintzan izan dezaketen eragin negatiboaren aurrean, zerga-baldintzek okerrera egin dutelako, eta horrek ere eragina izan dezakeelako H.E.L.ak tentsiodun deklaraturako eremuetan ezarritako aldaketak ezartzean.
 - Alde horretatik, euste-neurri hauek 2032rako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren proposamenarekin bat etortzea ahalbidetuko luke etxebizitza-politikarekin lotutako beste tresna batzuk martxan jartzeak; esaterako, alokairurako etxebizitza babestuak eraikitzeke inbertsio sendo eta iraunkor baten alde egiteak eta Bizigune programaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeak.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Alokairuaren
errenten hobaria
PFEZn 2023