

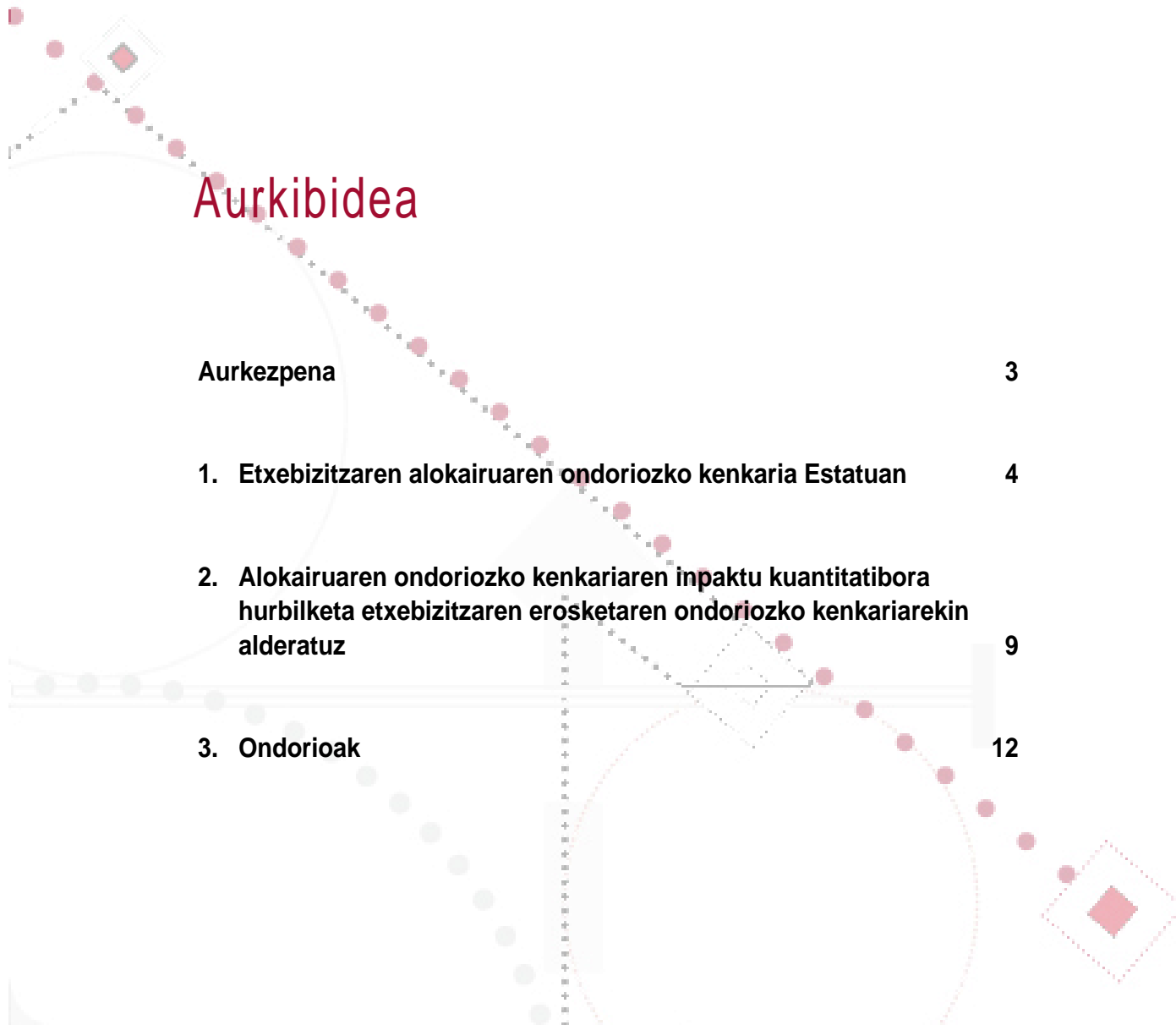


ETXESIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# Alokairua sustatzeko politika fiskala AAE Eetan





## Aurkezpena

Autonomia Erkidegoetan, etxebizitzaren eremuan, politika fiskalak duen garrantziari hurbilketa eskaintzea da txostenaren helburua.

Administrazio Publikoen (AAPP) aurrekontuarekin lotutako gastu publikoko politikak maiztasun handiarekin aztertu ohi dira; gastu fiskalen azterketa (zergadunen artean gastu edo inbertsio zehatzak sustatzeko xedearekin ogasun publikoek jasotzen ez dituzten zenbatekoak), berriz, ez da hain ohikoa.

Etxebizitza-politikaren kasuan, ohiko etxebizitzaren erosketaren ondoriozko kenkariak Estatuan eta EAeko hiru Lurralde Historikotan PFEZ erregulatzen duten araudien parte izan dira, hainbat hamarkadaz geroztik.

**Ohiko etxebizitza.** Gutxienez hiru urtetako epe jarraituan zehar zergadunaren ohiko bizitokia den eraikuntza. Zergaduna bertan bizi behar da, modu eraginkor eta iraunkorrean, hamabi hilabete gainditzen ez dituen epean.

Etxebizitzaren erosketaren ondoriozko kenkari-portzentajeak alokairuari dagozkionen antzeko mailan kokatu dira; hortaz, foru-gobernu ezberdinek ez dute alokairua sustatzeko pizgarririk gehitu, erosketaren kontra. Are gehiago, etxebizitzaren erosketa pizteko xedearekin, bai estatu mailan bai foru-ogasunen kasuan, "etxebizitza kontua" bideratu zen; figura hori, fiskalki onuragarria den finantza-produktua da eta, kenkari espezifikoaren bidez, gazteek etxebizitza erosteko aurrez dezaten sustatu ohi zuten.

Politika fiskal horren eta jabegoaren alde egiten duen kultura tradizionalaren aurrean, aurreko hamarkadan zehar, interes-tasa baxuko eta hazkunde sendoko testuinguruan, etxebizitzaren erosketaren ondoriozko kenkariaren zenbatekoa, guztira, kopuru adierazgarria izan da Administrazio Publikoen zerga-bilketarekiko, eta alokairuaren ondoriozko kenkariaren zenbatekoa baino askoz ere handiagoa izan da ere.

Errealitate horri ekiteko xedearekin, lehenengo kapituluak, Autonomia Erkidegoetan maizterren ohiko etxebizitzaren alokairuaren ondoriozko kenkari fiskalen azterketa espezifiko hartzen du barnean. Horrela, kenkariaren gehienezko kopuruaren eta zenbatekoen eta baita kenkari hori aplikatzeko kontuan hartu behar diren eskakizunen eta baldintzen arteko alderaketa egin da ere. Horretarako, 2014ko ekitaldiko Errentaren Gaineko Zergaren Aitorpenari aplikatu dakizkiokeen araudien datu eguneratuak hartuko dira kontuan.

Bigarren kapitulua, kenkari horiek aurrekontuetan duten inpaktuari hurbiltzen zaio, analisi konparatzaile gisa, etxebizitzaren erosketaren ondoriozko kenkariak politika fiskalean duen garrantzia kontuan hartuz.

Azkenik, hirugarren kapituluan, etxebizitza eskuratzearekin alderatuz, politika fiskalak alokairua sustatzeko duen garrantziarekin loturiko ondorio nagusiak aurkezten dira.

## 1.- Etxebizitzaren alokairuaren ondoriozko kenkaria Estatuan

Jakina denez, EAEk eta Nafarroako Foru Erkidegoak berezko estatusa dute (Ekonomia Ituna eta Hobetzeari buruzko Legea); horien arabera, politika fiskala era autonomoan kudea dezakete. Gainerako AAEEtan, eta PFEZ arautzen duen araudiaren kasuan, eta bereziki etxebizitza-kontuei dagokienez, ohiko etxebizitzaren alokairuaren ondoriozko kenkaria bi tartek osatzen dute:

- Estatu-tartea.
- Autonomia-tartea.

AAEE horien kasuan, pertsona zergadun guztiek kenkari orokorra eskura dezakete, eta, geroago, Autonomia Erkidegokoak gehitu ahal izango dizkiote neurri handiagoan edo txikiagoan.

### Estatu-tartea eta PFEZren erreforma fiskal berriari aldaketak

2008ko urtarrilaren 1etik geroztik, zergadunek (etxebizitzak alokatzen dituzten pertsonak) zergaldian ordaindutako kopuruen % 10,1 ken dezakete, baldin eta haren zerga-oinarria urteko 24.107,20tik beherako bada.

**Zerga-oinarria.** Soldata gordinaren eta diruzko etekin (adibidez, gordailuenak eta beste produktuenak) batuketaren eta horri lanarengatiko kenkaria eta errentare aitorpenean egin daitezkeen beste kenkari batzuk (adibide: sindikatuei ordaindutako kuotengatiko kenkariak) kendu ondorengo emaitza.

2015eko urtarrilaren 1ean indarrean sartutako erreforma fiskalak<sup>1</sup> berritasun garrantzitsuak ekarri ditu alokairuaren ondoriozko kenkariari dagokien atalera; horrela, 2015eko urtarrilaren 1ez geroztik sinatutako errentamendu-kontratueterako kenkari orokorra ezabatu da. Estatu-tartearekin loturiko kenkaria arindu ahal izango dute soilik 2015eko urtarrilaren 1a baino lehenago etxebizitzarekiko errentamendu-kontratu bat egin duten zergadunek<sup>2</sup>.

### AAEE ezberdinetako alokairuaren ondoriozko kenkariaren arteko alderaketari buruzko gogoeta nagusiak

Herstura-politiken eta zerga-bilketa fiskalaren gehikuntzaren eremuan, hainbat autonomia-gobernuk mugatu eta, are gehiago, ezabatu dituzte PFEZk maizterrei aurreikusitako kenkariak dakartzaten alokairurako pizgarriak. Analisi konparatzailearen panorama eguneratua ondorengoa da:

<sup>1</sup> 26/2014 Legea, azaroaren 27koa, honako hauek aldatzen dituena: 35/2006 Legea, azaroaren 28koa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarena; Ez-egoiliarren Errentaren gaineko Zerga arautzen duen legearen testu bategina, zein martxoaren 5eko 5/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu baitzen; eta beste zerga-arau batzuk.

<sup>2</sup> 2013ko urtarrilaren 1etik aurrera, ohiko etxebizitza erosteko inbertsioetarako kenkaria ezabatu da. Hala ere, 2013ko urtarrilaren 1a baino aurretik ohiko etxebizitzarengatiko kenkaria izan ohi duten zergadunentzako (etxebizitza kontuetara egindako ekarpenengatiko kenkaria izan ezik) erregimen iragankorra ezarri da; horren arabera, kenkari hori izaten jarrai dezakete 2012ko abenduaren 31n indarrean zeuden baldintza berdinetan.

- AEEE batzuk ez dute maizterrentzako ohiko etxebizitza alokatzeagatik inolako kenkaririk aurreikusi 2014ko Errenta Aitorpenerako. Hori da Balear Uhartean, Extremaduraren, Murtziaren eta Errioxaren kasua.
- Beste AEEtan kenkaria talde zehatz batzuei mantentzera mugatzen dira alokairurako pizgarriak:
  - Gazteak: Andaluzian, Kantabrian, Gaztela eta Leonen, Katalunian, Galizian eta Madrilgo Erkidegoan kenkaria eskuratzeko ezinbesteko baldintzatza ezarri da 36 urtetik behera edukitzea. Gainerako lurraldeek neurri handiagoan susta ditzakete gazteak, alokairuren ondoriozko kenkariaren portzentajea handituz.
  - Beste talde batzuk: Kantabriak eta Kataluniak kenkariak aurreikusten dituzte ere egoera zehatzetarako (desgaitasuna, langabezia, alarguna izatea, edo 65 urte edo gehiago edukitzea). Beste AEEE batzuk kenkaria gehitzen dute desgaitasun-mailaren arabera edo familia ugariaren kidea izateagatik (Valentziar Erkidegoa eta EAE).
- Oro har, alokairuaren ondoriozko kenkaria murrizteko joera sumatu da errenta ertainei eta baxuei dagokienez, zerga-oinarri orokorre mugak ezarriz. EAE salbuetsiz, AEEE guztiek baldintza gisa ezartzen dute zerga-oinarri orokorren eta aurrezkiaren batuketak kopuru zehatz batzuk ez dituela gainditu behar; zentzu horretan, Aragoi eta Gaztela-Mantxa dira banakako tributazioan zifra murriztenak (15.000 baino gutxiago) ezartzen dituztenak; Valentziar Erkidegoak eta Nafarroako Foru Erkidegoak, aldiz, zifra altuenak ezartzen dituzte (25.000 euroz gaineratik).
- AEEE batzuek, alokairu kontzeptuan asetako kantitateek zergadunaren zerga-aldiaaren errentaren ehuneko jakin bat gaindi dezatela ezartzen dute (eskualdeen arabera %10tik %15era), horregatik, maizterrentzat ahalegin ekonomiko handiagoa ekartzen diten alokairuetan laguntza sustatzen da.
- Beste AEEE batzuek, baserri inguruetan aurkitzen diren etxebizitzetan alokairuaren kenkari espezifikoak sustatzen dute, zerga-aldian gogobetetako kantitateen ehunekoa areagotuz. Asturiasen kasuan urbanizaezinak diren lurretan kokatutako etxebizitzak edo 3.000 biztanle beherako populazioko udalbatzetan eta Gaztela-Mantxaren kasuan edozein udalerritan, 10.000 biztanle baino gehiago dituztenak edo 3.000 baino gehiago dituztenak eta probintziako hiriburutik 30 km baino gutxiagotara daudenak.
- Azkenik, kenkariaren kopuru maximoei dagokienez, Madrilgo Erkidegoa, Nafarroako Foru Erkidegoa eta EAE dira, ohiko etxebizitzaren alokairuagatik zerga-aldian gogobete kantitate kenkari muga maximoa dutenak. (840 euro, 1.200 euro eta 1.600 euro hurrenez hurren).

Ondoren AEEEn arabera konparatutako analisisen laburpen koadroa aurkezten da, kenkariaren pertsona onuraduna izateko bakoitzak dituzten baldintza eta betebeharrak identifikatuz, beren kopuru maximoak bezala.



AA.EE	KOPURU ETA GEHIENEZKO MUGAK	BETEBEHAR ETA BALDINTZAK
<p><b>ANDALUZIA</b></p> <p>Araudia 7 artikulua 1/2009 Legegintzako Dekretua, 11/2010 Legeak aldatuta, Andaluziako 2009ko irailaren 01koa.</p>	<p>%15 urteko 500 euroko maximoarekin</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35 urte beterik ez izatea</li> <li>Zerga-oinarri orokorrak eta aurrezkiokoen baturak ez dezala gaudituz             <ul style="list-style-type: none"> <li>19.000 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>24.000 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>Autonomi Erkidegoaren alde nahitaezko fidantza gordailuko osaketa egiazta dadila</li> <li>Errentatzailea Identifikatu bere IFKa adierazpenean jarritz</li> <li>Ez ezazu eman zerga-aldian inongo kenkaririk ohiko etxebizitzako inbertsioagatik, Etxebizitza kontuetan utzitako kantitateak salbu.</li> </ul>
<p><b>ARAGOI</b></p>	<p>Ordainean emate operazio zehatzekin lotutako ohiko etxebizitzako alokairuagatik.</p> <p>Ariketa egokian zehar, ohiko etxebizitzaren alokairuagatik gogobetetako kantitateen % 10, urteko 4.800 euroko inbertsioko oinarri maximoarekin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenkaria soilik zorraren osotasunaren ordainketa egitean edo aipatutako etxearen hipoteka bidez bermatutako kreditua, baldin eta, gainera, bi aldeen artean erosteko aukerarekin etxebizitza alokairu kontratu bat formalizatzen bada izango da aplikagarri</li> <li>Zerga oinarri orokorraren eta aurrezki zerga oinarriaren batuketak, hurrengo kopuruak gainditzen ez dituenean:             <ul style="list-style-type: none"> <li>15.000 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>25.000 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>» Alokairuari buruzko fidantza Aragoiko Autonomia Erkidegoaren etxebizitza kontuetan organo eskudunaren aurrean formaliza dadila</li> <li>Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>
<p><b>ASTURIAS</b></p> <p>Araudia 2. Artikulua 13/2010 Bosgarren legea, 2008ko abenduaren 28koa, Asturiasko Printzerrikoa.</p>	<p>%10, urteko 455 € gehienez</p> <p>%15urteko 606 € gehienez etxebizitza landa eremuan izanez</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zerga-oinarri orokorrak eta aurrezkiokoen baturak ez dezala gaudituz             <ul style="list-style-type: none"> <li>25.009 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>35.240 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>Alokairu kontzeptuan gogobetetako kantitateek zerga aldiaren errentako %15a gaindi dezatela</li> <li>Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>
<p><b>KANARIAK UHARTEAK</b></p> <p>Araudia 2, 15 eta 17 artikulua Testu bate-gina legezko antolamenduak Kanariar A. E. utzitako zerga kontuetan (4/2012 aldatutako legea)</p>	<p>%15, urteko 500 € gehienez</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zergadunaren zerga oinarri orokorra, kopuru hauek baino altuagoak ez izatea:             <ul style="list-style-type: none"> <li>20.000 euro urteko bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>30.000 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>Alokairu kontzeptuan gogobetetako kantitateek zerga aldiaren errentako %10a gaindi dezatela</li> <li>Kenkariaren aplikazioa Errentatzailearen IFKren aitortpena, ohiko etxearen identifikazio katastralera eta urteko alokairu kanonera baldintzatua dago.</li> </ul>
<p><b>KANTABRIA</b></p> <p>Araudia 2 Artikulua Estatuak utzitako Zergen kontuetan Neurri Fiskalen neurrien legea, eraberritutako testua (Lege erredakzioa 11/2010)</p>	<p>%10, urteko 300 € gehienez (600 baterako aitortpenetan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35 urte baino gutxiago izateak, 65 edo gehiago edo %65eko edo gehiagoko ezgaitasun sentzorial, fisiko edo psikikoa duen pertsona bat izatea</li> <li>Zerga-oinarri orokorraren eta aurrezki zerga-oinarria, kopuru hauek baino txikiagoak izan beharko dira:             <ul style="list-style-type: none"> <li>22.000 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>31.000 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>Alokairu kontzeptuan gogobetetako kantitateek zerga aldiaren errentako %10a gaindi dezatela</li> <li>Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>



AA.EE	KOPURU ETA GEHIENEZKO MUGAK	BETEBEHAR ETA BALDINTZAK
<b>GAZTELA MANTXA</b>	%15, urteko 450 € gehienez  %20, urteko 612 € gehienez (alokairua 2.500rainoko biztanleria duten herrietan gertatzen denean edo 10.000ak gainditzen ez dituzenean eta 50.000 pertsona baino gehiago dituen udal batetik 30 km-ra baino gehiago dagoenean)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 urte baino gutxiago izatea</li> <li>• Zerga-oinarri orokorrak eta aurrezkiokoen baturak ez dezala gainditu <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.500 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>- 25.000 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>• Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>
<b>GAZTELA ETA LEON</b> <i>Araudia 10 Art. Utzitako Zerga kontuetan Gaztela eta Leoneko Legezko antolamenduen Eraberritako Testua (Legegintzako dekretua 1/2008)</i>	%15, urteko 459 € gehienez  %20, Landa eremuetan kokatutako etxebizitzetan, urteko 612 € gehienez	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zergadunak. Zergaren sortzapen datan 36 urte baino gutxiago izatea.</li> <li>• Zerga oinarri orokorra eta aurrezki zerga oinarria ken minimo personal eta familiarak, ez dezala gainditu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18.900 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>- 31.500 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> </ul>
<b>KATALUNIA</b> <i>Araudia 1.1 Artikulua 31/2002 legea, abenduak 30ekoa, Kataluniakoa</i>	%10, urteko 300 € gehienez	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zergaduna hurrengo egoeraren batean egon dadila: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32 urte edo gutxiago izatea zergaren sortzapen datan (normalean, 2008ko abenduaren 31a) T</li> <li>- Ekitaldian zehar 183 egun baino gehiago langabezia egotea</li> <li>- %65a edo gehiagoko ezgaitasun bat izatea</li> <li>- Alarguna izatea edo 65 urte baino gehiago izatea</li> </ul> </li> <li>• Zerga-oinarri orokorrak eta aurrezkiokoen baturak ken minimo familiar eta personalak, ez dadila urteko 20.000 euroak gainditu ez dezala gainditu</li> <li>• Alokairu kontzeptuan gogobetetako kantitateek %10ean gainditu dezala zergadunaren errendimenduak.</li> <li>• Zergaduna familia ugaria baten parte bada eta aurreko baldintzak betetzen badira, kenkariaren muga 600 eurotaraino igotzen da.</li> <li>• Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>
<b> GALIZIA</b> <i>Araudia 5. Artikulua. Zazpi Utzitako zerga kontuetan Galiziako antolatutako legeak Eraberritako Testua (Legegintzako dekretua 1/2011)</i>	%10, urteko 300 € gehienez	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zergadunaren adina 35 urtekoa edo gazteagoa izatea</li> <li>• Alokairu kontratuaren data 2003ko urtarrilaren 1a baino geroagokoa izan dadila.</li> <li>• Fidantzaren gordailua Lurzoru eta Etxebizitza Institutu Galiziarrean egin zedila</li> <li>• Zerga-oinarri orokorrak eta aurrezkiokoen baturak ez dezala gainditu 22.000 euroren kantitatea (bai bakarkako eta baterako aitorpenetan)</li> <li>• Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>
<b>MADRILGO ERKIDEGOA</b> <i>Araudia Utzitako zergen kontuetan Madrilgo E. jo legezko antolamendua Eraberritako testuko 8 eta 18 artikulua (Legegintzako dekretua 1/2010)</i>	%20, urteko 840€ gehienez	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zergadunak 35 urte baino gutxiago izan beharko ditu</li> <li>• Zerga-oinarri orokorrak eta aurrezkiokoen baturak ez dezala gainditu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25.260 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>- 36.200 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>• Ohako-etxebizitzaren alokairuagatik ordaindutako kantitateek %10a gainditu behar dute aipatutako zerga-oinarri kopuru orokorraren eta aurrezkiokoen batura</li> <li>• Errentatzaileak formalizatua, alokairuari buruzko fidantza gordailua Madrilgo Erkidegoko Etxebizitzako Institutuan egiaztatuta dadila</li> <li>• Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarritz</li> </ul>



AA.EE	KOPURU ETA GEHIENEZKO MUGAK	BETEBEHAR ETA BALDINTZAK
<p><b>BALENTZIAR ERKIDEGOA</b></p> <p><i>Araudia 16/2008 Legea, abenduak 22koa, Generalitateko antolamendu, finantza administrazioaren gestio Fiskalitate Neurriak</i></p>	<p>Orokorra → %15, urteko 459€ gehienez</p> <p>Maizterrak 35 urte edo gutxiago baditu edo ezgaitasun fisiko edo sensorial bat badu, %65 edo gehiagoko ezgaitasun mailarekin, edo psikikoa, %33 edo gehiagoko ezgaitasun mailarekin → %20, urteko 612 € gehienez</p> <p>Maizterrak 35 urte edo gutxiago baditu eta gainera ezgaitu fisiko edo sensoriala bada, %65eko edo gehiagoko ezgaitasun mailarekin, edo psikikoa, %33 edo gehiagoko ezgaitasun mailarekin → %25, urteko 765 €</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alokairu kontratuaren data 1998ko apirilaren 23a baino geroagokoa izatea eta iraupena urte batekoa edo gehiagokoa izatea.</li> <li>• Zergadunaren ohiko etxebizitzaren alokairua, hain zuzen berak hartuta, izan dadila</li> <li>• Fidantzako gordailua Balentziako Generalitatearen alde izan dadila</li> <li>• Zerga aldiaren zehar, ez zergaduna ezta ere bere familia unitateko kide bat ere titularrak ez dadin izan, nagusitasun osoaren edo erabilerako eskubide errealeko edo, beste etxebizitza batena, alokairutako etxebizitzatik 100 km baino gutxiagora egonda</li> <li>• Zergadunak kenkari zerga aldia ez dezala izan eskubiderik izan ohiko etxebizitzako inbertsioagatik</li> <li>• Likidagarri oinarri orokorreko eta aurrezkiaren likidagarri oinarriko batuketan, ez dezala gaintitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 27.790 euro bakarkako zerga-ordainketan</li> <li>- 44.955 euro baterako zerga ordainketan</li> </ul> </li> <li>• Kenkari hau, berezko edo bete kontuengatik, udal desberdin batean jardueraren bat izateagatik alokairua izatearekin bateragarria da. Kasu honetan, kenkariaren kopurua gogobetetako kantitateen %10era iritsi ahal izango dira, 204 euroko mugarekin.</li> <li>• Kenkari hau izateko, zergadunak, Errentatzailea Identifikatu beharko du IFKa adierazpenean jarriz</li> </ul>
<p><b>NAFARROA</b></p>	<p>%15, urteko 1.200 euroko maximoarekin</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salbuetsiak kanpo utzita, zergadunaren errentek bakarkako aitoren zerga aldia denean, 30.000 €-ren kantitatea gaintu ez dezala. Baterako zerga-ordainketaren kasuan, muga hau 60.000 €-ra igotzen da familia unitate multzoarentzat.</li> <li>• Alokairu kontzeptuan gogobetetako kantitateek zerga aldiaren errentako %10a gaintu ezatela, salbuetsiak kanpo utzita, subjektu pasiboari buruzko zerga aldiaren zerga-ordainketa baterako modalitatean denean, baldintza hau, familia unitatea kide guztiek lortutako errentetako multzoaz jardungo du.</li> </ul>
<p><b>EAE</b></p>	<p>Orokorra → %20, urteko 1.600 euroko kenkari mugarekin</p> <p>35 urtetik beherakoak, famili ugari tituludunak eta desgaituak → %25, urteko 2.000 euroko kenkari mugarekin</p>	



## 2.- Alokairuaren ondoriozko kenkariaren inpaktu kuantitatibora hurbilketa etxebizitzaren erosketaren ondoriozko kenkariarekin alderatuz

Aurreko atalaren analisisiaz gain, interesgarria da etxebizitzaren alokairuaren kenkariak administrazio publikoen gasu fiskalean duen benetako eraginaren kuantifikazio ekonomikora hurbiltzea eta, batez ere, etxebizitza erosteko kenkariarekin konparaketa egitea kenkari bakoitzak duen garrantzi erlatiboa kokatu ahal izateko.

Helburu hau lortzeko, Zerga Administrazioiko Estatu Agentziak eskaintzen duen estatistika aztertu da, estatuaren zatiari eta autonomia erkidegoen zatiari dagokion eragina barne, ogasun propioa duten lurraldeak izan ezik (EAEko Foru Aldundiak eta Nafarroa)

2013ko PFEZren likidazioren estatistikak, eskuratu daitekeen azken ekitaldiaren informazioa, eskaintzen duen argazkiak, agerian jartzen du etxebizitza erosteagatik kenkariaren eta alokatzeagatik kenkariaren eraginaren artean dagoen diferentzial nabarmena.

2013an, ogasun propioa ez duten autonomi erkidegoetan, alokairu kenkariak zituzten 879.000 aitorpen zenbatu ziren, guztira 363 milioi euro batzen zutenak (%50ra banatuta estatu eta autonomi erkidegoen zatien artean).

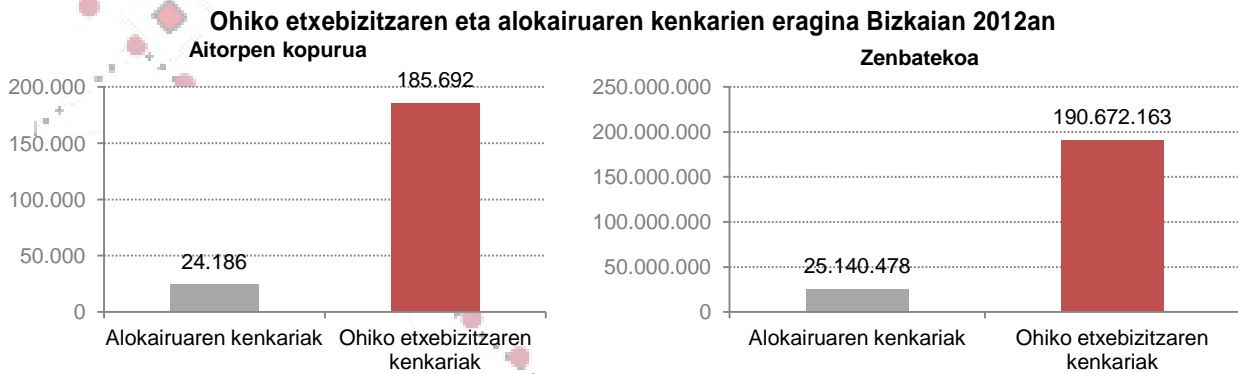
2013an estatuan, etxebizitzaren erosketen gutxiagotzean ondorio gogorra izan zuen 5 urteko higiezinen krisiaren eragina metatzen zelarik ere, alokairuaren kenkariaren eragina doi-doi etxebizitzaren erosketak estatuko eta autonomia erkidegoko ogasunetan eragiten zuenaren hamarrena zen. Era honetan, 2013an etxebizitza erosteagatik kenkaria zuten 5 milioi aitorpen inguri aurkeztu ziren, 3.400 milioi euro eraginarekin Administrazio Publikoentzat diru-sarreraren gutxiagotzearen hitzetan.

### Liquidación del IRPF Zerga Administrazioiko Estatu Agentziak. 2013 Kenkari nagusiak: aitorpen kopurua eta zenbatekoak

Saila	Kopurua	Zenbatekoa	
		Estatu-zatia	Zati autonomikoa
KENKARI OROKORRAK	7.506.419	2.084.135.763	2.106.879.131
<b>Ohiko etxebizitzagatik</b>	<b>4.914.617</b>	<b>1.701.493.436</b>	<b>1.737.738.462</b>
Jarduera ekonomikoengatik	8.974	17.305.765	17.317.007
Gainerakoak	2.853.213	170.597.316	170.590.713
<b>Ohiko etxebizitzaren alokairugatik</b>	<b>879.903</b>	<b>181.236.111</b>	<b>181.232.950</b>
Ohiko etxebizitzan egindako hobekuntza lanengatik	2.060	534.774	

Iturria: Zerga Administrazioiko Estatu Agentziak. Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zergaren (PFEZ) deklarazioen estatistikak

Analisi hau eskal errealiterara hurbiltzeko asmoz, foru ogasunen informazioa eskuratun nahi izan da, baina bakarrik Bizkaiako eskuratu ahal izan da, bere gardentasun politikaren eremuan txosten zehatz bat aurkeztzen baitu PFEZaren kudeaketari eta zerga-bilketaren emaitzari buruz, azken argitalpena 2012ko zerga-bilketakoa delarik.

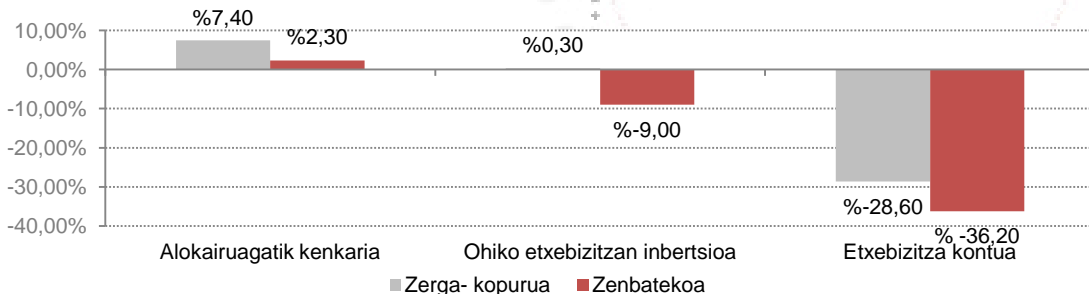


Iturria: Bizkaiko Foru Aldundia

Hitz agregatuetan, 2012an etxebizitza alokatzeagatik kenkaria barne zuten 24.186 aitorpen aurkeztu ziren, guztira 25,1 milioi euroko zenbatekoz. Ohiko etxebizitzaren kenkariarekin analisi konparatua adierazgarria da ere, estatu mailan hautematen den proportzioaren antzekoa. Horiek horrela, 2012an guztira ohiko etxebizitzagatik kenkariak zituzten 185.692 aitorpen zenbatzen ziren, 190,6 milioi euroko zenbatekoa batzen zituztenak Bizkaiko lurralde osoan.

Bilakaeraren ikuspegitik, Foru Ogasuna beraren arabera, ohiko etxebizitzaren inbertsio eta finantzaketa kenkarian jaitsiera nabarmena hautematen da kopuruan zein zenbatekoan 2010ez gerotzik, hurreko hamarkadan sistematikoki gehitzen zetorrena. Jaitsiera hau, ohiko etxebizitzetan inbertsioaren muga maximoa 10.000 eurotarainoko murriztapenagatik eta portzentajea emateko adin maximoarengatik, 23 urtetik 30era igoz (lehen 35 urte), eman da.

**Bizkaian etxebizitza kenkariagatik gastu fiskalaren bilakaera. Aldaketa tasak 2011-212**



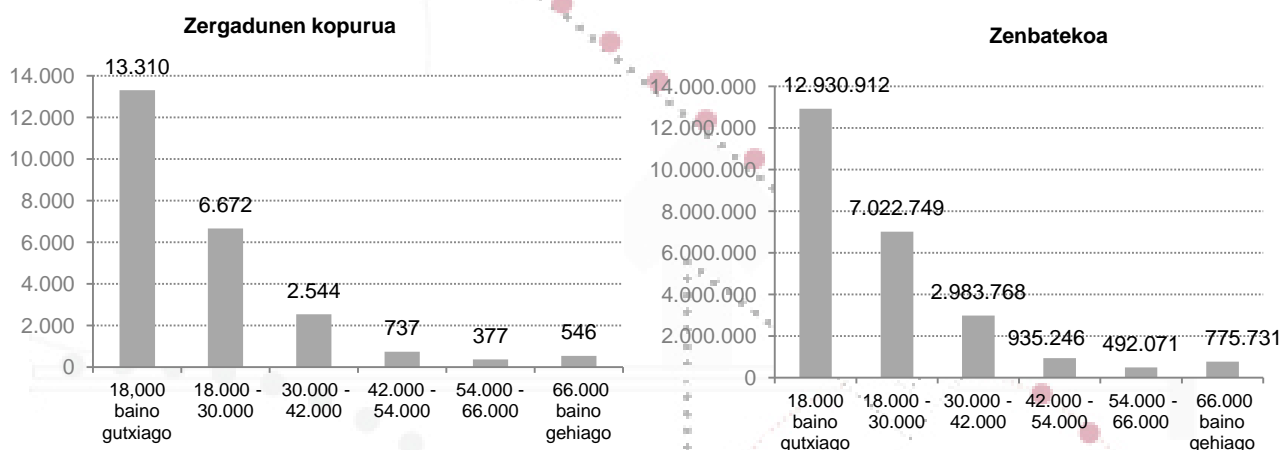
Iturria: Bizkaiko Foru Aldundia

2011 eta 2012 bitartean nabarmenki txikiagotzen da ohiko etxebizitzazagatik izandako kenkariaren zenbateko osoa, 23,1 milio euroko jaitsiera ematen da, % -10,8, ohiko etxebizitzaren alokairuagatik kenkariaren zenbatekoa, azken hiru ekitaldietan bezala, %2,3a areagotuz berriz.

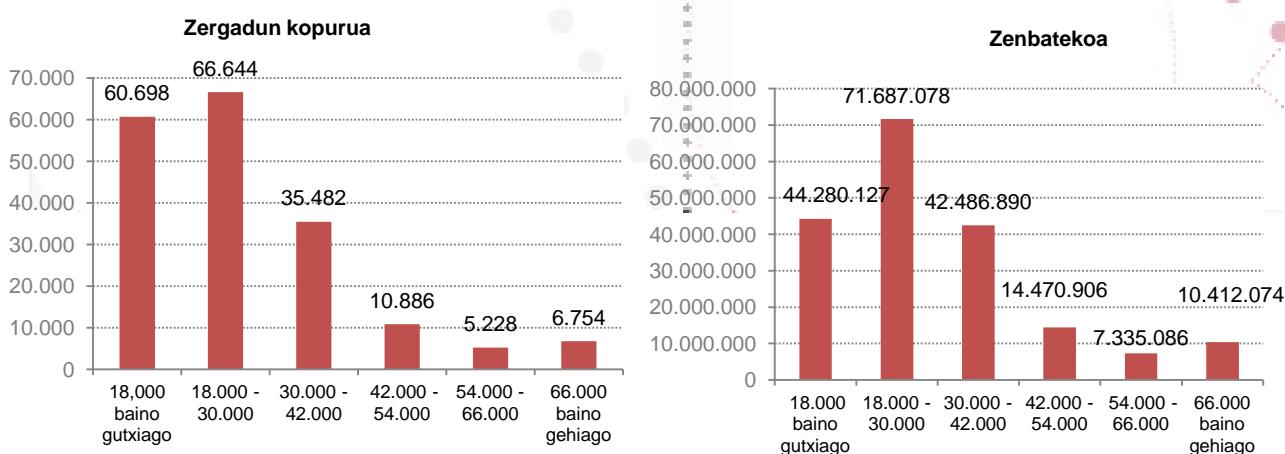
Bizkaiako Foru Diputazioaren aldetik hiritarren eskura jarritako informazio xeheak, ohiko etxebizitzaren inbertsioei dagokienez, alokairuagatik kenkariaren pertsona onuradunen errenta sarrera maila jakitea baimentzen du.

Hurrengo grafikoan ikus daitekeen moduan, ohiko etxebizitzaren inbertsioagatik kenkariaren zenbatekoaren pisu erlatiboa errenta tarte garaienetan nabarmenki altuagoa da, baina alokairuagatik kenkariaren kasuan 30.000 euro baino gutxiagoko errenta duten zergadunengan kontzentratzen da berriz.

### Etxebizitza alokairuagatik kenkaria Bizkaiaren 2012



### Ohiko etxebizitzako inbertsioagatik kenkaria Bizkaiaren 2012



Iturria: Bizkaiko Foru Aldundia

### 3.- Ondorioak

Egindako analisitik, hurrengo interesezko konklusioak ondoriozta daitezke:

1. Politika publikoen gaineko ebaluaketek, hauen begiradak aurrekontuen inbertsio eta gastu ataletan erdiratzeko joera dute, politika fiskala bigarren lekuan utziz. Hala ere, etxebizitzako bezalako politika publiko batzuen kasuan, etxebizitzengatiko kenkariarekin lotutako gastu fiskalaren tamainak, etxebizitza politiketara zuzendutako aurrekontua gainditzen dute modu zabalean.
2. Alokairuaren sustapenaren ikuspuntutik, orokorrean, Estatuko AAEE-en politika fiskalek, erosketaren aurrean alokairuaren aukera ez dutela era erabakigarrian sustatu baieztatu daiteke. Kenkari fiskalen definizioko alderdi instrumentalean, bai Foru-Ogasunen kasuan, bai gobernu autonomikoenean eta baita Estatuan, etxebizitza eta hauen sabaiak eskuratzeagatiko PFEZaren kenkariaren ehunekoak, alokairuko enantzeko mailetan kokatu dira. Tratu fiskal berdintasun honek, ez du alokairuen gainetik erosketen kenkariaren nagusitasun absolutua aldatzea lortu.
3. Gainera, azken urteotan, aurrekontu doikuntza sendoko testuinguruan, EEAA-en taldean sarrera fiskalak areagotzeko beharrak, maizterrei alokairuagatiko kenkariaren murriztapenerako edo ezabapenerako joera markatu du. Txosten honetan zehazten den bezala, kenkariaren ehunekoa %20ko mailara EAEn eta Madrilgo Erkidegoan bakarrik heltzen da, gainerako AAEEkoena %10 inguruan geratuz.
4. Halaber, AAEE gehienetan alokairuarengatiko kenkari mota hau, talde zehatzetara bakarrik begiesten da, gazteentzat eta/edo erdi mailako edo maila baxuko sarrerak dituzten pertsonak (gehienetan 20.000 eurotatik behera), en la mayor parte de los casos inferior a 20.000 euros), kanpoan utziz, bere bizitzako momenturen batean alokairua aukeratu ahal izango zuten populazio potentzial gehiena.
5. Estatuan ohiko etxebizitza erosteagatik izandako kenkariaren inpaktuak, (kontutan izan gabe Euskal eta Nafar Foru Ogasunak) 2013an Ogasun publikoei 3.400 milioi euro baino gehiagoko sarrera galera ekarri die, alokairuagatiko kenkariaren zenbatekoa baino bederatzi aldiz gehiagokoa.  
Honela, ohiko etxebizitzaren alokairuagatiko kenkaria 360 milioi euro baino gehiagotan kokatu da 2013ko ekutaldian.



6. EAEko mailako zerga informazio librea, 2012ko aurrekontu ekitaldian Bizkaiako Foru Ogasunaren zergabilketarekin elkartzen da. Bizkaiako, EAEaren guztizkoaren gaineko bilketaren pisu erlatibo nabarmenak (normalean bilketa osoaren % 50etik hurbil), EAEn erosketen aurrean alokairuen pizgarriei lotutako gastu fiskalen garrantzi erlatibo adierazgarria hurbiltzea baimentzen du, horrela:

- 2012an Bizkaiako Ogasunak 190 milioi euro sartzeari utzi zion erosketen PFEZ kenkariko kontzeptuan, alokairuagatiko 25 milioi euroren aurrean.
- Zuzentasun analisiaren ikuspuntutik, nabaritzen da etxebizitza eskuratzeko kenkariak nola egin dion on neurri handi batean errenta maila ertainei eta goi mailako errentei. Alokairuagatiko kenkaria, urtean 18.000 euro sarrera maila azpitik dauden pertsonetan kontzentratzen da ordea.

7. Estatuko gobernu autonomiko batzuen orientazio politiko aldaketan egon arren, ez dirudi erosketaren aurrean alokairuarentzat laguntza pizgarri nabarmentzea. Bere garrantzi kuantitatiboa kontuan hartuta, interesgarria dirudi etxebizitza politiken isurialde fiskal honetan gertatzen ari diren aldaketan segimendu jarraitua egitea, bai estatuko mailan bai EAEn, bere aurrekontu inpaktuaren ezaguerara eta ikusoen handiagora laguntzen saiatuz, kenkariei etekina ateratzen dieten onuradun taldeei bezala.