

ETXEAREN SAL-EROSKETA (kontratuak, zergak...)

SALEROSKETA KONTRATUA

Bi motatakoa izan daiteke: erosteko aukera ematen duen kontratua edo salerosketa-konpromisoa finkatzen duen kontratua. Bi kontratu horietan, derrigorrezkoa da bi alderdiak ados egotea.

Erosteko aukerako kontratua

Saltzaileak erosleari etxebizitza prezio jakin batean saltzeko konpromisoa hartzen du, betiere data jakin baten aurretik. Era berean, erosleak diru kantitate bat ordaindu behar du eskubide hori izateagatik eta etxebizitzaren azken prezioetik deskontatu ahal izango da (sinatutako kontratuak horrela adierazten badu behintzat). Erosleak azkenean etxebizitza ez erostea erabakitzen badu, aurreratutako dirua galduko luke.

Salerosketa-konpromisoa

Bi aldeek etxebizitza saldu eta erosteko konpromisoa hartzen dute. Hori, etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketari buruzko aurretiko akordioa da. Gainera, erosleak seinale bat ordaindu ohi du erreserba gisa. Diru kopuru hori etxebizitzaren azken prezioetik kentzen da, eta kontratuak berak balio du horren ordainagiri bezala.

Erosleak kontratua hausten baldin badu, ordaindutako seinalea galduko luke. Saltzaileak hausten baldin badu, berriz, normalean seinalearen zenbatekoaren bikoitza eman beharko dio erosleari (kontratuan horrela zehaztuta baldin badago).

Kontratua

Kontratua egiteko bi modu daude: agiri pribatua eta notario aurreko agiri publikoa.



Agiri pribatua: nahikoa da agiri pribatu bat eta giltzak ematea etxebizitzaren jabetzaren eskualdatzea ontzat emateko.

Notario aurreko agiri publikoa: notarioren fede publikoa duten eskritura hautatzen da, eta horrela, Jabetza-Erregistroan etxebizitzaren gainean duten jabetza-eskubidea inskribatzen da.

ZERGAK

Behin etxebizitza erosita, zergak ordaintzeko garaia iritsi da, erosi den etxe motaren arabera:

Etxe berriak

Kasu hauetan ezartzen den Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) %7koa izan ohi da. Sustapen publikoko etxebizitzaren kasuan, aldiz, %4koa.

Ekintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga aurreneko salerosketa-eskriturari ezartzen zaio eta %0,5ekoa izan ohi da. Babes ofizialeko eta promozio publikoko etxebizitzek ez dute ordaindu beharrik.

Bigarren eskuko etxebizitzak

Ondare Transmisioen gaineko Zerga %6koa da ezberdina. Hala ere, erdira jeitsi daiteke erosleak 35 urte baino gutxiago baditu eta etxeak hainbat baldintza betetzen baditu. (Arabian %4ko zerga ezartzen dute eta kasu batzuetan erdira jeisten da eta Bizkaian %6koa da).

Orain arte aipatutako zerga guztiak erosleak ordaindu beharrekoak dira. Gainbalioaren gaineko Zerga, ordea, erosleak edo saltzaileak, bietako batek, ordainduko du. Hala ere, zerga hau udalerrri batzuek soilik kobratzen dute.

PFEZ

Etxebizitza bat erosteak PFEZren kuotan kenketa bat ekartzen du. Alde batetik, inbertitu den diru kopuru osotik, %15a kentzen da. Bestalde, mailegua eskatu baldin bada, horren interesen %20a ere kentzen da.

Era berean, "Etxebizitza-kontua" deitzen diren aurrezki kontuek ere



kenketa bat eragiten dute

JABETZA-ERREGISTROA

Derrigorrezkoa izan ez arren, etxebizitzaren eskritura Jabetza-Erregistroan aurkeztu eta inskribatu daiteke, etxeari dagokion erregistroan. Erregistroko fede publikotik probetxua atera daiteke, eta era berean, segurtasun juridikoa ere ematen du.

Ordaintzen den diru kopurua Gobernuak erabakitzen du eta Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratzen da. Tarifa horiek, bereziki, eskrituran azaltzen den etxebizitzaren salmenta-prezioaren arabera izaten dira. Kasu gehienetan, gastu horiek eroslearen kontura izaten dira gainera eta ezinezkoa da inolako deskonturik izatea.

MAILEGUAK

Bi mailegu mota daude:

Hipoteka-mailegua: mailegua eskuratzeko berme gisa etxearen hipoteka aurkezten zaio bankuari. Mailegu hauek eskritura publikoan adierazi behar dira eta notarioak parte hartzen du prozesuan. Ondoren, Jabetza Erregistroan erregistratzen dira.

Gaur egun hipoteka mota ezberdinak daude. Horregatik, oso garrantzitsua da behar bezala informatzea eta entitate ezberdinetara jotzea bakoitzaren beharretara ongien egokitzen den mailegua aukeratzeko.

Mailegu pertsonala: mailegu mota honen interes-tasa hipoteka-maileguan baino altuagoa da. Prozesu hau mailegu edo kreditu-poliza bidez egiten da.

