



Contestació a una consulta tributària escrita formulada al Consell Assessor Fiscal

Núm. de consulta: 12/2025

Data de signatura: 26/11/2025

Normativa: artículo 14 *sexties* del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny.

Fets

1. En l'escrit de la persona consultant, els fets objecte de la consulta són els següents:

Una societat limitada, amb activitat principal conforme als requisits, té previst adquirir tres parcel·les i drets d'explotació agrària, actualment qualificats com a RIA. De les tres parcel·les, dues no tenen construccions; ara bé, la parcel·la principal (900.000 m²) compta amb una construcció de més de 130 m²: un immoble principal destinat a habitatge i diversos annexos d'ús agrícola-ramader (magatzems, sestadors d'ovelles, etc.).

2. Atesos els fets plantejats, la consulta que s'ha de resoldre és la següent:

Seria possible aplicar la bonificació del 99 % de la quota tributària en transmissions oneroses de terrenys rústics? I, en cas afirmatiu, de quina manera s'hauria d'articular? Es podria aplicar la bonificació sobre terrenys que inclouen l'immoble (immoble principal d'ús habitatge superior a 130 m²) juntament amb altres construccions agràries? Seria possible fer un prorrateig del valor del terreny sobre la construcció? Es pot aplicar sobre les parcel·les sense construcció?

Consideracions jurídiques

1. La Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, preveu diferents actuacions a través de les quals es materialitza el deure d'informació i assistència als obligats tributaris sobre els drets i les obligacions que tenen. En concret, els articles 88 i 89 d'aquesta Llei determinen el règim i els efectes de les consultes tributàries escrites (que es despleguen en els articles 65 a 68 del Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desenvolupament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs, aprovat pel Reial decret 1065/2007, de 27 juliol).



2. La competència per contestar les consultes tributàries escrites, en l'àmbit de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, correspon al conseller competent en matèria d'hisenda, en virtut del que disposa l'article 88.5 de la Llei 58/2003, en relació amb l'article 8 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
3. Pel que fa a l'àmbit material de les consultes, les comunitats autònomes tenen competència per contestar les consultes vinculants previstes en l'article 88 de la Llei 58/2003 en l'àmbit dels tributs propis, i també en el dels tributs estatals cedits, sobre els aspectes relatius a disposicions dictades per aquestes en l'exercici de la competència normativa de cada comunitat autònoma, d'acord amb l'article 55.2.a) de la Llei 22/2009, de 18 de desembre, per la qual es regula el sistema de finançament de les comunitats autònomes de règim comú i ciutats amb estatut d'autonomia i es modifiquen determinades normes tributàries.
4. L'article 14 *sexties* del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, introduït per la Llei 6/2025, de 23 de juliol, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2025, estableix el següent:

Bonificació autonòmica per transmissions i arrendaments de determinats terrenys en sòl rústic ubicats a les Illes Balears

1. En les transmissions oneroses i els arrendaments de terrenys rústics, i d'altres terrenys que no tinguin la condició d'edificables, incloses les construccions de qualsevol naturalesa que s'hi trobin, que siguin indispensables per al desenvolupament d'una explotació agrària, o qualsevol element d'una explotació agrària que sigui necessari per al seu desenvolupament, ubicats a les Illes Balears, s'aplicarà una bonificació del 99 % de la quota tributària.
2. L'aplicació d'aquesta bonificació queda condicionada al compliment dels requisits següents:
 - a) L'adquirent o arrendatari ha de ser agricultor professional titular d'una explotació agrària, als efectes de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, o d'una societat agrària de transformació, cooperativa o societat civil agrària, amb domicili fiscal a les Illes Balears, que tinguin la condició d'explotació prioritària, o bé ser titular d'una explotació agrària sempre que almenys el 50 % dels seus membres compleixin la condició d'agricultor professional titular d'una explotació agrària, d'acord amb la Llei 19/1995.
 - b) Els béns adquirits o arrendats han de quedar afectes a l'explotació agrària de l'adquirent, de l'arrendatari o de la societat agrària de transformació, cooperativa o societat civil agrària.
 - c) L'activitat agrària o activitat complementària s'ha de mantenir durant un període de cinc anys posteriors a l'adquisició, llevat que l'adquirent o l'arrendatari mori durant aquest termini.



- d) Més del 50 % de les rendes de l'adquirent o arrendatari han de derivar de l'activitat agrària.
- e) Els immobles accessoris que siguin habitatge no podran tenir una superfície superior a 130 metres quadrats.

Així mateix, no es consideraran accessoris les piscines ni les instal·lacions esportives.

3. L'incompliment del termini de manteniment de l'activitat a què es refereix la lletra c) de l'apartat 2 anterior comportarà la pèrdua del benefici fiscal, i el contribuent haurà de presentar, en el termini d'un mes des que es produeixi l'incompliment, una declaració amb la part de l'impost que s'ha deixat de pagar com a conseqüència de la deducció practicada, juntament amb els interessos de demora meritats.

Respecte d'aquesta bonificació autonòmica en l'àmbit de la modalitat de transmissions patrimonials oneroses (TPO) de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD), la consulta demana en primer lloc la manera d'articular-la, si fos procedent l'aplicació al cas.

- 5. D'acord amb l'article 49.2.b) de la Llei 22/2009, i també amb l'article 58 del Text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, les bonificacions autonòmiques en l'àmbit de l'impost sobre TPO no impedeixen que siguin aplicables, si escau, les eventuais deduccions o bonificacions estatals relatives al mateix impost, les quals, si n'hi ha, s'han d'aplicar abans.

D'aquesta manera, en l'autoliquidació que presenti el subjecte passiu s'ha de tenir en compte aquesta norma en l'hipotètic cas que sigui aplicable alguna deducció o bonificació estatal en la quota tributària, d'acord amb la legislació estatal vigent (no limitada en aquest punt a les deduccions o bonificacions estatals que formin part del Reial decret legislatiu 1/1993, sempre que, d'acord amb la disposició transitòria primera, es tracti de lleis estatals posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret legislatiu, el qual, per si mateix, tanmateix no preveu cap deducció ni bonificació estatal, més enllà del que estableixen algunes disposicions transitòries, com ara la segona, que no ve al cas).

Evidentment, en l'autoliquidació que faci el subjecte passiu, a més de les normes autonòmiques aplicables, ha de tenir en compte també les normes estatals generals per quantificar l'impost incloses en el Reial decret legislatiu 1/1993 esmentat i en la resta de normes estatals eventualment aplicables, com ara, entre altres possibles (sobre la interpretació de les quals no és competent aquesta Administració autonòmica sinó únicament l'Administració de l'Estat, per mitjà de la Direcció General de Tributs), la reducció de la base imposable a què es refereix l'article 9 de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, per a determinades transmissions d'explotacions agràries íntegres, o la reducció de la base imposable que preveu l'article 11 de



la Llei esmentada en cas de transmissions d'una part de l'explotació agrària o d'una finca rústica, entre altres possibles beneficis fiscals.

6. En tot cas, és important ressenyar que la bonificació autonòmica objecte de consulta es limita a l'àmbit de l'impost sobre TPO, sense que, per tant, sigui aplicable en l'àmbit de la modalitat corresponent a operacions societàries de l'ITPAJD, com seria el cas, per exemple, en què l'adquisició de les parcel·les s'articulàs mitjançant aportacions no dineràries dels socis per constituir o ampliar el capital social de la societat, en el qual només es podrien considerar els beneficis fiscals estatals eventualment aplicables.
7. Certament, la consulta parteix de la base de la subjecció de l'adquisició a TPO, però s'ha d'advertir també que això requereix, abans de tot, que la transmissió no estigui subjecta a l'impost sobre el valor afegit (IVA) o que, subjectant-se a IVA, estigui exempta d'aquest impost per aplicació del que estableix l'article 20.1.20è de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, i la valoració d'aquesta qüestió tampoc no és competència d'aquesta Administració autonòmica, sinó de la Direcció General de Tributs. En aquest sentit, cal recordar que, en l'hipotètic cas que la transmissió realment s'hagués de considerar subjecta i no exempta d'IVA, o que trobant-se exempta es renunciàs en forma a l'exempció (vegeu l'article 20.2 de la Llei 37/1992), amb la consegüent possible subjecció (i no exempció) en aquest cas hipotètic de l'eventual escriptura pública que documentàs la transmissió en la modalitat d'actes jurídics documentats (AJD) de l'ITPAJD, l'article 19 ter del Text refós de de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat estableix una bonificació del 99 % de la quota variable en la modalitat d'AJD en els termes i les condicions que regula el mateix article, malgrat que, com ja s'ha dit, aquest no és l'objecte de la consulta.
8. Dit això, i entrant ja en la vessant substantiva de la bonificació autonòmica en TPO que conté l'article 14 *sexties* del mateix Text refós autonòmic en relació amb els dubtes plantejats en la consulta, s'ha de dir, d'entrada, que el fet que la persona adquirent constitueixi una societat mercantil, com ara una societat limitada (i no una societat agrària de transformació, una cooperativa o una societat civil agrària), no impedeix que, amb determinades condicions, la bonificació sigui potencialment aplicable.

En aquest sentit s'ha d'interpretar l'incís de la lletra *a*) de l'apartat 2 de l'article 14 *sexties* quan, després de referir-se expressament a les societats agràries de transformació, les cooperatives i les societats civils agràries, inclou el següent: «[...] o bé ser titular d'una explotació agrària sempre que almenys el 50 % dels seus membres compleixin la condició d'agricultor professional titular d'una explotació



agrària, d'acord amb la Llei 19/1995». Aquest incís, per la referència que fa als membres de la persona titular adquirent —o arrendatari— del terreny, s'ha d'entendre referit justament a altres tipus de persones jurídiques distintes de les esmentades expressament amb anterioritat, sense exclusió expressa de cap tipus de personificació, en la mesura que es mantengui el caràcter prioritari de les explotacions agràries titularitat de la persona jurídica, que és el que es pretén fomentar amb aquest benefici fiscal, d'una manera anàloga a l'establerta en els articles 5 i 6 de la Llei 19/1995 en matèria associativa respecte dels beneficis fiscals estatals que conté la mateixa Llei (com ara les reduccions de la base imposable a què es refereixen els articles 9 i 11); amb la diferència essencial, això sí, que la bonificació autonòmica en TPO no inclou l'adquisició d'explotacions per part de les societats que, abans de l'adquisició, no siguin ja titulars d'explotacions agràries prioritàries (mentre que els articles 9 i 11 de la Llei 19/1995 sí que preveuen l'aplicació d'aquestes reduccions estatals en les adquisicions que impliquin assolir aquesta condició).

D'aquesta manera, si l'adquirent constitueix una societat limitada que ja sigui titular, abans de l'adquisició, d'una explotació agrària el 50 % o més dels socis de la qual compleixen la condició d'agricultors professionals titulars d'explotacions agràries (i, com s'assenyalarà tot seguit, siguin també titulars del 50 % o més del capital social), aquesta societat pot aplicar la bonificació autonòmica en les noves adquisicions que faci de terrenys rústics i altres elements indispensables per desenvolupar una explotació agrària, subjectes a TPO, amb la finalitat d'afectar-los a les explotacions agràries de què és titular, d'acord amb l'article 14 *sexties* del Text refós autonòmic objecte de la consulta, interpretat conjuntament, pel que fa les explotacions agràries associatives prioritàries, amb la Llei 19/1995, a la qual es remet expressament en aquest punt.

Precisament per això, i encara que no ho digui expressament l'article 14 *sexties* del Text refós autonòmic, s'ha d'entendre també exigible en l'àmbit de la bonificació autonòmica objecte de consulta que almenys el 50 % del capital social, en aquests casos de societats limitades (entre d'altres), pertanyi a socis que siguin agricultors professionals, com així es desprèn de la lletra *b*) de l'article 6 de la Llei 19/1995.

9. A partir de les premisses formals i substantives exposades fins ara, certament, les parcel·les sense cap immoble accessori dedicat a habitatge que pogués adquirir la societat limitada es podrien beneficiar de la bonificació autonòmica en l'impost que es meritès, per raó de la transmissió, en concepte de TPO. Aquest no és el cas, però, de la parcel·la objecte de consulta, que té un habitatge que efectivament ultrapassa els 130 metres quadrats, atès que la voluntat del legislador autonòmic en aquest punt és clara, en el sentit



d'excloure de l'àmbit d'aplicació de la bonificació autonòmica les parcel·les que incloguin habitatges superiors a aquesta superfície, atesa la literalitat de la lletra e) de l'apartat 2 de l'article 14 *sexties*, expressada com un requisit addicional més, propi i específic, que condiona per si mateix la bonificació autonòmica (a diferència, per exemple, del que estableix el segon paràgraf de l'article 9.1 de la Llei 19/1995 pel que fa als beneficis fiscals estatals en les transmissions d'explotacions agràries subjectes a qualsevol modalitat en l'àmbit de l'ITPAJD).

Conclusió

Per tot això, inform que, en resposta a les darreres qüestions plantejades pel consultant, no és possible en aquests casos de transmissions d'explotacions agràries amb immobles accessoris constitutius d'habitatge amb una superfície superior a 130 metres quadrats (ni tampoc amb immobles constitutius de piscines o instal·lacions esportives, que ni tan sols es consideren accessoris a efectes d'aquesta bonificació autonòmica) cap tipus d'aplicació proporcional de la bonificació autonòmica, ni tampoc l'aplicació d'aquesta que consideri únicament la part del terreny sense l'habitatge enclavat en la parcel·la, sens perjudici de l'eventual aplicabilitat del benefici estatal que, si escau, pertoqui en l'àmbit del mateix impost sobre TPO que es meriti, de conformitat amb la Llei 19/1995 o qualsevol altre llei estatal eventualment aplicable al cas.

Aquesta contestació té efectes vinculants per als òrgans de l'Administració tributària encarregats d'aplicar els tributs, d'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 89 de la Llei 58/2003.