



Contestación a una consulta tributaria escrita formulada al Consejo Asesor Fiscal

Núm. de consulta: 12/2025

Fecha de firma: 26/11/2025

Normativa: artículo 14 *sexties* del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio.

Hechos

1. En el escrito de la persona consultante, los hechos objeto de la consulta son los siguientes:

Una sociedad limitada, con actividad principal conforme a los requisitos, tiene previsto adquirir tres parcelas y derechos de explotación agraria, actualmente calificados como RIA. De las tres parcelas, dos no tienen construcciones; ahora bien, la parcela principal (900.000 m²) cuenta con una construcción de más de 130 m²: un inmueble principal destinado a vivienda y varios anexos de uso agrícola-ganadero (almacenes, sesteaderos de ovejas, etc.).

2. Dados los hechos planteados, la consulta a resolver es la siguiente:

¿Sería posible aplicar la bonificación del 99 % de la cuota tributaria en transmisiones onerosas de terrenos rústicos? Y, en caso afirmativo, ¿de qué manera se debería articular?
¿Se podría aplicar la bonificación sobre terrenos que incluyen el inmueble (inmueble principal de uso vivienda superior a 130 m²) junto con otras construcciones agrarias? ¿Sería posible hacer un prorrateo del valor del terreno sobre la construcción?
¿Se puede aplicar sobre las parcelas sin construcción?

Consideraciones jurídicas

1. La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, prevé diferentes actuaciones a través de las cuales se materializa el deber de información y asistencia a los obligados tributarios sobre sus derechos y obligaciones. En concreto, los artículos 88 y 89 de esta Ley prevén el régimen y los efectos de las consultas tributarias escritas (que se despliegan en los artículos 65 a 68 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los



procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 julio).

2. La competencia para la contestación a las consultas tributarias escritas, en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, corresponde al consejero competente en materia de hacienda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 88.5 de la Ley 58/2003, en relación con el artículo 8 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
3. En lo que concierne al ámbito material de las consultas, las comunidades autónomas tienen competencia para la contestación de las consultas vinculantes previstas en el artículo 88 de la Ley 58/2003 en el ámbito de los tributos propios, y también en el de los tributos estatales cedidos, sobre los aspectos relativos a disposiciones dictadas por estas en el ejercicio de la competencia normativa de cada comunidad autónoma, de acuerdo con el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.
4. El artículo 14 *sexties* del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, introducido por la Ley 6/2025, de 23 de julio, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2025, establece lo siguiente:

Bonificación autonómica por transmisiones y arrendamientos de determinados terrenos en suelo rústico ubicados en las Illes Balears

1. En las transmisiones onerosas y arrendamientos de terrenos rústicos, y otros terrenos que no tengan la condición de edificables, incluidas las construcciones de cualquier naturaleza que en ellos se encuentren, que sean indispensables para el desarrollo de una explotación agraria, o cualquier elemento de una explotación agraria que sea necesario para su desarrollo, ubicados en las Illes Balears, se aplicará una bonificación del 99 % de la cuota tributaria.
2. La aplicación de esta bonificación queda condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) El adquirente o arrendatario tiene que ser agricultor profesional titular de una explotación agraria, a los efectos de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, o de una sociedad agraria de transformación, cooperativa o sociedad civil agraria, con domicilio fiscal en las Illes Balears, que tenga la condición de explotación prioritaria, o bien ser titular de una explotación agraria siempre que al menos el 50 % de sus miembros cumplan la condición de agricultor profesional titular de una explotación agraria, de acuerdo con la Ley 19/1995.



- b) Los bienes adquiridos o arrendados quedarán afectos a la explotación agraria del adquirente, del arrendatario o de la sociedad agraria de transformación, cooperativa o sociedad civil agraria.
- c) La actividad agraria o actividad complementaria debe mantenerse durante un periodo de cinco años posteriores a la adquisición, salvo que el adquirente o el arrendatario muera durante este plazo.
- d) Más del 50 % de las rentas del adquirente o arrendatario deben derivar de la actividad agraria.
- e) Los inmuebles accesorios que sean vivienda no podrán tener una superficie superior a 130 metros cuadrados.

Asimismo, no se considerarán accesorios las piscinas ni las instalaciones deportivas.

3. El incumplimiento del plazo de mantenimiento de la actividad a que se refiere la letra c) del apartado 2 anterior comportará la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una declaración con la parte del impuesto que se ha dejado de pagar como consecuencia de la deducción practicada, junto con los intereses de demora devengados.

Respecto de esta bonificación autonómica en el ámbito de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD), la consulta pide en primer lugar la manera de articularla, si procede la aplicación al caso.

5. De acuerdo con el artículo 49.2.b) de la Ley 22/2009, y también con el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, las bonificaciones autonómicas en el ámbito del impuesto sobre TPO no impiden que sean aplicables, en su caso, las eventuales deducciones o bonificaciones estatales relativas al mismo impuesto, las cuales, si las hay, deben aplicarse antes.

De este modo, en la autoliquidación que presente el sujeto pasivo debe tenerse en cuenta esta norma en el hipotético caso de que sea aplicable alguna deducción o bonificación estatal en la cuota tributaria, de acuerdo con la legislación estatal vigente (no limitada en este punto a las deducciones o bonificaciones estatales que formen parte del Real Decreto Legislativo 1/1993, siempre que, de acuerdo con la disposición transitoria primera, se trate de leyes estatales posteriores a la entrada en vigor de este Real Decreto Legislativo, el cual, por sí mismo, sin embargo no prevé deducción ni bonificación estatal, más allá de lo establecido en algunas disposiciones transitorias, como la segunda, que no viene al caso).

Evidentemente, en la autoliquidación que haga el sujeto pasivo, además de las normas autonómicas aplicables, debe tener en cuenta también las normas estatales generales para la cuantificación del impuesto incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/1993 mencionado y en el resto de normas estatales



eventualmente aplicables, como por ejemplo, entre otras posibles (sobre cuya interpretación no es competente esta Administración autonómica sino únicamente la Administración del Estado, mediante la Dirección General de Tributos), la reducción de la base imponible a la que se refiere el artículo 9 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, para determinadas transmisiones de explotaciones agrarias íntegras, o la reducción de la base imponible prevista en el artículo 11 de la citada Ley en caso de transmisiones de una parte de la explotación agraria o de una finca rústica, entre otros posibles beneficios fiscales.

6. En todo caso, es importante reseñar que la bonificación autonómica objeto de consulta se limita al ámbito del impuesto sobre TPO, sin que, por tanto, sea aplicable en el ámbito de la modalidad correspondiente a operaciones societarias del ITPAJD, como sería el caso, por ejemplo, en que la adquisición de las parcelas se articulara mediante aportaciones no dinerarias de los socios para constituir o ampliar el capital social de la sociedad, en el cual solo se podrían considerar los beneficios fiscales estatales eventualmente aplicables.
7. Ciertamente, la consulta parte de la base de la sujeción de la adquisición a TPO, pero debe advertirse también que ello requiere, antes de nada, que la transmisión no esté sujeta al impuesto sobre el valor añadido (IVA) o que, sujetándose a IVA, esté exenta de este impuesto por aplicación de lo establecido en el artículo 20.1.20º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y la valoración de esta cuestión tampoco es competencia de esta Administración autonómica, sino de la Dirección General de Tributos. En este sentido, cabe recordar que, en el hipotético caso de que la transmisión realmente debiera considerarse sujeta y no exenta de IVA, o que encontrándose exenta se renunciara en forma a la exención (véase el artículo 20.2 de la Ley 37/1992), con la consiguiente posible sujeción (y no exención) en este caso hipotético de la eventual escritura pública que documentara la transmisión en la modalidad de actos jurídicos documentados (AJD) del ITPAJD, el artículo 19 ter del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado establece una bonificación del 99 % de la cuota variable de la modalidad de AJD en los términos y condiciones que regula el propio artículo, aunque, como ya se ha dicho, este no es el objeto de la consulta.
8. Dicho esto, y entrando ya en la vertiente sustantiva de la bonificación autonómica en TPO que contiene el artículo 14 *sexties* del propio Texto Refundido autonómico en relación con las dudas planteadas en la consulta, hay que decir, de entrada, que el hecho de que la persona adquirente constituya una sociedad mercantil, como una sociedad limitada (y no una sociedad



agraria de transformación, cooperativa o sociedad civil agraria), no impide que, con determinadas condiciones, la bonificación sea potencialmente aplicable.

En este sentido debe interpretarse el inciso de la letra *a*) del apartado 2 del artículo 14 *sexties* cuando, tras referirse expresamente a las sociedades agrarias de transformación, cooperativas y sociedades civiles agrarias, incluye lo siguiente: «[...] o bien ser titular de una explotación agraria siempre que al menos el 50 % de sus miembros cumplan la condición de agricultor profesional titular de una explotación agraria, de acuerdo con la Ley 19/1995». Este inciso, por la referencia que hace a los miembros de la persona titular adquirente —o arrendatario— del terreno, debe entenderse referido justamente a otros tipos de personas jurídicas distintas de las mencionadas expresamente con anterioridad, sin exclusión expresa de ningún tipo de personificación, en la medida en que se mantenga el carácter prioritario de las explotaciones agrarias titularidad de la persona jurídica, que es lo que se pretende fomentar con este beneficio fiscal, de forma análoga a la establecida en los artículos 5 y 6 de la Ley 19/1995 en materia asociativa respecto de los beneficios fiscales estatales que contiene la misma Ley (como las reducciones de la base imponible referidas en los artículos 9 y 11); con la diferencia esencial, eso sí, de que la bonificación autonómica en TPO no incluye la adquisición de explotaciones por parte de las sociedades que, antes de la adquisición, no sean ya titulares de explotaciones agrarias prioritarias (mientras que los artículos 9 y 11 de la Ley 19/1995 sí prevén la aplicación de estas reducciones estatales en las adquisiciones que impliquen alcanzar esta condición).

De este modo, si el adquirente constituye una sociedad limitada que ya sea titular, antes de la adquisición, de una explotación agraria cuyo 50 % o más de los socios cumplen la condición de agricultores profesionales titulares de explotaciones agrarias (y, como se señalará a continuación, sean también titulares del 50 % o más del capital social), esta sociedad puede aplicar la bonificación autonómica en las nuevas adquisiciones que haga de terrenos rústicos y otros elementos indispensables para desarrollar una explotación agraria, sujetas a TPO, para su afectación a las explotaciones agrarias de las cuales es titular, de acuerdo con el artículo 14 *sexties* del Texto Refundido autonómico objeto de la consulta, interpretado conjuntamente, con respecto a las explotaciones agrarias asociativas prioritarias, con la Ley 19/1995, a la que se remite expresamente en este punto.

Precisamente por ello, y aunque no lo diga expresamente el artículo 14 del Texto Refundido autonómico, debe entenderse también exigible en el ámbito de la bonificación autonómica objeto de consulta que al menos el 50 % del capital social, en estos casos de sociedades limitadas (entre otros), pertenezca



a socios que sean agricultores profesionales, como así se desprende de la letra b) del artículo 6 de la Ley 19/1995.

9. A partir de las premisas formales y sustantivas expuestas hasta ahora, ciertamente, las parcelas sin ningún inmueble accesorio dedicado a vivienda que pudiera adquirir la sociedad limitada podrían beneficiarse de la bonificación autonómica en el impuesto que se devengase, en razón de la transmisión, en concepto de TPO. Este no es el caso, sin embargo, de la parcela objeto de consulta, que tiene una vivienda que efectivamente rebasa los 130 metros cuadrados, dado que la voluntad del legislador autonómico en este punto es clara, en el sentido de excluir del ámbito de aplicación de la bonificación autonómica las parcelas que incluyan viviendas superiores a esta superficie, dada la literalidad de la letra e) del apartado 2 del artículo 14 *sexties*, expresada como un requisito adicional más, propio y específico, que condiciona por sí mismo la bonificación autonómica (a diferencia, por ejemplo, de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 9.1 de la Ley 19/1995 en cuanto a los beneficios fiscales estatales en las transmisiones de explotaciones agrarias sujetas a cualquier modalidad en el ámbito del ITPAJD).

Conclusión

Por todo ello, informo de que, en respuesta a las últimas cuestiones planteadas por el consultante, no es posible en estos casos de transmisiones de explotaciones agrarias con inmuebles accesorios constitutivos de vivienda con una superficie superior a 130 metros cuadrados (ni tampoco con inmuebles constitutivos de piscinas o instalaciones deportivas, que ni siquiera se consideran accesorios a efectos de esta bonificación autonómica) ningún tipo de aplicación proporcional de la bonificación autonómica, ni tampoco la aplicación de esta que considere únicamente la parte del terreno sin la vivienda enclavada en la parcela, sin perjuicio de la eventual aplicabilidad del beneficio estatal que, en su caso, corresponda en el ámbito del mismo impuesto sobre TPO que se devengue, de conformidad con la Ley 19/1995 o cualquier otra ley estatal eventualmente aplicable al caso.

Esta contestación tiene efectos vinculantes para los órganos de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos, de acuerdo con lo que dispone el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003.