

Explotaciones agrarias prioritarias

Índice

Explotaciones agrarias prioritarias.....	3
Explotaciones asociativas.....	3
Formas jurídicas de las explotaciones asociativas	4
Beneficios	4
Beneficios fiscales	5
Transmisión de la explotación	5
Explotación bajo una sola linde	5
Transmisión parcial de explotaciones y de fincas rústicas	6
Permutas de fincas rústicas	6
Inscripción registral	6
Amortización del inmovilizado material de las explotaciones asociativas	6
Acreditación	7
Catálogo de explotaciones prioritarias	7
Agricultores jóvenes: Primera instalación	7
Acceso a la cotitularidad	8
Concesión de las ayudas	8
Beneficios fiscales especiales	8
Reducciones y beneficios fiscales por inicio de actividad	9
Definiciones	10

Explotaciones agrarias prioritarias

Las explotaciones agrarias familiares y las asociativas que reúnan, según los casos, los requisitos establecidos, tendrán la consideración de explotaciones prioritarias en orden a la obtención preferente de los beneficios, ayudas y cualesquiera otras medidas de fomento previstas en esta Ley.

1. Para que una explotación cuyo titular sea una **persona física** tenga la consideración de prioritaria, se requiere que la explotación posibilite la ocupación, al menos, de una unidad de trabajo agrario (UTA) y que la renta unitaria de trabajo que se obtenga de la misma sea igual o superior al 35% de la renta de referencia e inferior al 120%.

Y además ha de cumplir los siguientes **REQUISITOS**:

- a) Ser agricultor profesional.
- b) Poseer un nivel de capacitación agraria suficiente, para cuya determinación se conjugarán criterios de formación lectiva y experiencia profesional.
- c) Haber cumplido dieciocho años y no haber cumplido sesenta y cinco años.
- d) Estar dado de alta en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o, en su caso, en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios incluido en dicho Régimen.
- e) Residir en la comarca en donde radique la explotación o en las comarcas limítrofes.

En caso de....

2.- **Matrimonio**, la titularidad de la explotación puede corresponder a ambos cónyuges, siendo suficiente que uno de ellos reúna los requisitos anteriores.

Las **explotaciones agrarias de titularidad compartida** tendrán la consideración de explotaciones prioritarias en los términos establecidos en la Ley sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

3. Las explotaciones agrarias que pertenezcan a una **comunidad hereditaria y de bienes** sobre las que exista pacto de indivisión por un período mínimo de seis años, se considerarán, a estos efectos, como explotaciones prioritarias, siempre que la explotación y al menos uno de los partícipes en la comunidad cumpla los requisitos señalados.

El período de indivisión se contará a partir de la calificación de la explotación como prioritaria.

Explotaciones asociativas

Con carácter general, para que una explotación asociativa tenga la consideración de prioritaria, se requiere que la explotación posibilite la ocupación de, al menos, una unidad de trabajo agrario (UTA), y su renta unitaria de trabajo no sea inferior al 35% de la renta de referencia e inferior al 120% de ésta. Asimismo, deberá responder a cualquiera de las alternativas siguientes:

a) Ser sociedad cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.

b) Ser sociedad bajo cualquiera de las restantes (SAT; Sociedad Civil, Sociedad mercantil) formas jurídicas de las contempladas que cumpla alguno de los dos requisitos señalados a continuación:

Que al menos el 50% de los socios sean agricultores profesionales.

Que los dos tercios de los socios que sean responsables de la gestión y administración, cumplan los requisitos exigidos al agricultor profesional en cuanto a dedicación de trabajo y procedencia de rentas, referidos a la explotación asociativa y que dos tercios, al menos, del volumen de trabajo desarrollado en la explotación sea aportado por socios que cumplan los requisitos anteriormente señalados.

c) Ser explotación asociativa que se constituya agrupando, al menos, dos terceras partes de la superficie de la explotación bajo una sola linde, sin que la superficie aportada por un solo socio supere el 40% de la superficie total de la explotación. En estas explotaciones asociativas, al menos un socio debe ser agricultor a título principal y cumplir las restantes exigencias establecidas para los titulares de explotaciones familiares.

Formas jurídicas de las explotaciones asociativas

Las explotaciones asociativas prioritarias deberán adoptar alguna de las formas jurídicas siguientes:

a) Sociedades cooperativas o sociedades agrarias de transformación (SAT).

b) Sociedades civiles, laborales u otras mercantiles que, en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán nominativas, siempre que más del 50 por 100 del capital social, de existir este, pertenezca a socios que sean agricultores profesionales. Estas sociedades tendrán por objeto principal el ejercicio de la actividad agraria en la explotación de la que sean titulares.

Beneficios

1. Los titulares de explotaciones prioritarias tendrán un trato preferente en los siguientes supuestos:

a) En la adjudicación de superficies agrarias realizadas por las Administraciones públicas.

b) En las contrataciones de seguros agrarios subvencionadas con fondos públicos.

c) En el acceso a las actividades formativas organizadas o financiadas por las Administraciones públicas para mejorar la cualificación profesional de los agricultores.

d) En la concesión de las ayudas establecidas para la mejora de las estructuras agrarias de producción.

e) En las ayudas incluidas en los programas de ordenación de producciones agrarias o de ámbito territorial específico.

f) En la asignación de las cuotas o derechos integrados en las reservas nacionales.

¡Ojo! Las anteriores situaciones de preferencia estarán condicionadas a que la explotación no pierda la condición de prioritaria por la aplicación de las medidas consideradas en el apartado anterior y se harán extensivas a los titulares de explotaciones que, mediante la aplicación de estas medidas, alcancen la consideración de prioritarias.

Beneficios fiscales

Quedarán exentas del gravamen gradual de Actos Jurídicos Documentados, las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando los mismos se concedan a los titulares de explotaciones prioritarias para la realización de planes de mejora y a los titulares de explotaciones que no siendo prioritarias alcancen dicha consideración mediante adquisiciones financiadas con el préstamo.

Transmisión de la explotación

1. La transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa», del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una explotación agraria en su integridad, en favor o por el titular de otra explotación que sea prioritaria o que alcance esta consideración como consecuencia de la adquisición gozará de una reducción del 90% de la base imponible del impuesto que grave la transmisión o adquisición de la explotación o de sus elementos integrantes, siempre que, como consecuencia de dicha transmisión, no se altere la condición de prioritaria de la explotación del adquirente. La transmisión de la explotación deberá realizarse en escritura pública. La reducción se elevará al 100 por 100 en caso de continuación de la explotación por el cónyuge supérstite.

A los efectos indicados en el párrafo anterior, se entenderá que hay transmisión de una explotación agraria en su integridad, aun cuando se excluya la vivienda.

2. Para que se proceda a dicha reducción, se hará constar en la escritura pública de adquisición, y en el Registro de la Propiedad, si las fincas transmitidas estuviesen inscritas en el mismo, que si las fincas adquiridas fuesen enajenadas, arrendadas o cedidas durante el plazo de los cinco años siguientes, deberá justificarse previamente el pago del impuesto correspondiente, o de la parte del mismo, que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora, excepción hecha de los supuestos de fuerza mayor.

Explotación bajo una sola linde

1. La transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa» de terrenos, que se realicen para completar bajo una sola linde la superficie suficiente para constituir una explotación prioritaria, estará exenta del impuesto que grave la transmisión o adquisición, siempre que en el documento público de adquisición se haga constar la indivisibilidad de la finca resultante durante el plazo de cinco años, salvo supuestos de fuerza mayor.

2. Cuando la transmisión o adquisición de los terrenos se realicen por los titulares de explotaciones agrarias con la pretensión de completar bajo una sola linde el 50%, al menos, de la superficie de una explotación cuya renta unitaria de trabajo esté dentro de los límites establecidos en la presente Ley a efectos de concesión de beneficios fiscales para las

explotaciones prioritarias, se aplicará una reducción del 50% en la base imponible del impuesto que grave la transmisión o adquisición. La aplicación de la reducción estará sujeta a las mismas exigencias de indivisibilidad y documento público de adquisición señalados en el apartado anterior.

Transmisión parcial de explotaciones y de fincas rústicas

En la transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa», del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una finca rústica o de parte de una explotación agraria, en favor de un titular de explotación prioritaria que no pierda o que alcance esta condición como consecuencia de la adquisición, se aplicará una reducción del 75% en la base imponible de los impuestos que graven la transmisión o adquisición.

Permutas de fincas rústicas

Estarán exentas en la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en el Impuesto sobre el Valor Añadido, las permutas voluntarias de fincas rústicas autorizadas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación o por los organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas con competencias en esta materia, siempre que, al menos, uno de los permutantes sea titular de una explotación agraria prioritaria y la permuta, que deberá realizarse en escritura pública, tenga alguna de las siguientes finalidades:

- a) Eliminar parcelas enclavadas, entendiéndose por tales las así consideradas en la legislación general de reforma y desarrollo agrario.
- b) Suprimir servidumbres de paso.
- c) Reestructurar las explotaciones agrarias, incluyendo en este supuesto las permutas múltiples que se produzcan para realizar una concentración parcelaria de carácter privado.

Inscripción registral

Los expedientes de dominio, actas de notoriedad y cualquier otro procedimiento para inmatricular o para reanudar el tracto registral interrumpido en el Registro de la Propiedad de fincas integradas en una explotación prioritaria o de las que con su integración permitan constituir la, gozarán de una reducción del 90% en la base imponible de la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Amortización del inmovilizado material de las explotaciones asociativas

En el caso de explotaciones asociativas prioritarias gozarán de libertad de amortización los elementos de inmovilizado material afectos a la realización de sus actividades agrarias, adquiridos durante los cinco primeros años a partir de la fecha de su reconocimiento como

explotación prioritaria. Para las explotaciones asociativas prioritarias que sean cooperativas agrarias especialmente protegidas la bonificación de la cuota íntegra en el Impuesto de Sociedades será del 80%.

Acreditación

La condición de explotación prioritaria, a los efectos de la obtención de los beneficios fiscales establecidos en esta Ley, se acreditará mediante certificación expedida por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma respectiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Catálogo de explotaciones prioritarias

1. En el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación se llevará un Catálogo General de Explotaciones Prioritarias, de carácter público, en el que constarán las explotaciones de esa naturaleza sobre las que se haya recibido la correspondiente comunicación de las Comunidades Autónomas.
2. Los titulares de explotaciones prioritarias incluidas en el Catálogo, vendrán obligados a comunicar al órgano competente de la Comunidad Autónoma los cambios que pudieran afectar a su condición de explotaciones prioritarias cuando se produzcan.
3. La inclusión en el Catálogo o la certificación de la Comunidad Autónoma, serán los medios para acreditar que la explotación tiene carácter de prioritaria, a los efectos establecidos en esta Ley.

Agricultores jóvenes: Primera instalación

1. Con la finalidad de rejuvenecer el sector agrario se concederán ayudas a los agricultores jóvenes que se instalen por primera vez en una explotación agraria prioritaria como titular, cotitular o socio de la misma.
2. También se considerará como primera instalación, la realizada por un agricultor joven en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando siendo titular de una explotación agraria cuyo margen neto no supera el 20% de la renta de referencia, pase a ser titular de una explotación prioritaria.
 - b) Cuando siendo titular de una explotación agraria con unos niveles de dedicación de tiempo de trabajo y de renta unitaria del mismo inferior a los mínimos establecidos para los titulares de explotaciones prioritarias, alcancen esta consideración en calidad de agricultor a título principal.
3. Cuando un agricultor joven sea cotitular de una explotación agraria, bastará que reúna personalmente los requisitos que se exigen al titular de las explotaciones prioritarias para que aquélla alcance tal consideración.
4. Será criterio de consideración preferente en la concesión de las ayudas para la primera instalación de agricultores jóvenes, su realización bajo el régimen de cotitularidad.

Acceso a la cotitularidad

1. Para que un agricultor joven reúna la condición de cotitular de una explotación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que el titular y el agricultor joven acuerden que éste compartirá las responsabilidades gerenciales, los resultados económicos de la explotación, los riesgos inherentes a su gestión y las inversiones que en ella se realicen, en una proporción mínima del 50%. Dicho acuerdo deberá tener una duración mínima de seis años.

b) Que el titular transmita al agricultor joven al menos un tercio de su propiedad en los elementos que integran su explotación, cuyo uso y aprovechamiento continuarán integrados en la misma.

2. Los acuerdos previstos deberán formalizarse en escritura pública, y la transmisión deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, si están previamente inscritas las fincas a favor del titular.

Concesión de las ayudas

Para la concesión de ayudas a la instalación de agricultores jóvenes se exigirán los siguientes requisitos:

a) Que el agricultor joven posea una capacitación profesional suficiente en el momento de su instalación o se comprometa a adquirirla en el plazo de dos años.

b) Que la explotación requiera un volumen de trabajo equivalente, como mínimo, a una unidad de trabajo agrario, o, en su defecto, que el agricultor joven que se instale se comprometa a que la explotación alcance dicho volumen en un plazo máximo de dos años desde su instalación.

c) Que el agricultor joven que se instale cumpla el requisito de residencia.

Beneficios fiscales especiales

1. La transmisión o adquisición por cualquier título, oneroso o lucrativo, «inter vivos» o «mortis causa», del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una explotación agraria o de parte de la misma o de una finca rústica, en favor de un agricultor joven o un asalariado agrario para su primera instalación en una explotación prioritaria, estará exenta del impuesto que grave la transmisión o adquisición de que se trate.

2. Las reducciones en la base imponible se incrementarán en diez puntos porcentuales, en cada caso, si el adquirente es, además, un agricultor joven o un asalariado agrario y la transmisión o adquisición se realiza durante los cinco años siguientes a su primera instalación.

3. Quedarán exentas del gravamen de Actos Jurídicos Documentados, las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando los mismos se concedan a agricultores jóvenes o asalariados agrarios para facilitar su primera instalación de una explotación prioritaria.

Reducciones y beneficios fiscales por inicio de actividad

Aquellos jóvenes agricultores que hayan iniciado su actividad durante el año 2016 y determinen su rendimiento neto por el régimen de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, **tendrán una reducción del mismo en un 60% en esta declaración de la renta y en un 30% en la declaración del año siguiente.**

La reducción será de un 70% en ambos ejercicios si se trata de sujetos pasivos discapacitados con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

Estas reducciones no son aplicables en los supuestos de sucesión o continuidad en la actividad.

Además, los jóvenes agricultores podrán aplicarse una reducción de un **50% del rendimiento neto** de la actividad en los periodos impositivos cerrados durante los **5 años siguientes** a su primera instalación.

Para poder aplicar la reducción por joven agricultor se deben cumplir todos y cada uno de los requisitos exigidos:

- **> 18 años y < de 40 años.**
- **Determinar el rendimiento en EOS.**
- **Tratarse de la primera instalación del agricultor como titular de una explotación prioritaria.**
- **Haber realizado un plan de mejora de la explotación.**

DEFINICIONES

Titular de la explotación: la persona física o jurídica que ejerce la actividad agraria organizando los bienes y derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación.

Agricultor profesional: la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos, el 50% de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25 por 100 de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total. A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

Agricultor a título principal ATP): el agricultor profesional que obtenga al menos el 50% de su renta total de la actividad agraria ejercida en su explotación y cuyo tiempo de trabajo dedicado a actividades no relacionadas con la explotación sea inferior a la mitad de su tiempo de trabajo total.

Renta unitaria de trabajo: el rendimiento económico generado en la explotación agraria que se atribuye a la unidad de trabajo y que se obtiene dividiendo entre el número de unidades de trabajo agrario dedicadas a la explotación, la cifra resultante de sumar el margen neto o excedente neto de explotación y el importe de los salarios pagados.

Renta de referencia: indicador relativo a los salarios brutos no agrarios en España. La determinación anual de su cuantía se hará en concordancia con lo previsto al respecto en la normativa de la Comunidad Europea y teniendo en cuenta los datos de salarios publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

Unidad de Trabajo Agrícola (UTA): 1 UTA es el equivalente a 1.920 horas que es el trabajo efectuado por una persona dedicada a tiempo completo durante un año de actividad agraria).