



¿Qué debe saber el titular de una explotación prioritaria a la hora de comprar o heredar una finca rústica?

Por Mercedes Morán, ex-directora general de Política Agraria Comunitaria de la Junta de Extremadura y miembro del equipo de expertos de AGROPOPULAR sobre PAC



Mercedes Morán

Si usted es agricultor profesional y tiene la calificación de explotación prioritaria, no olvide decírselo al Notario cuando compre o le transmitan una [finca rústica](#) o una explotación agraria.

La Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (sorprende el título siendo de hace 23 años) concede el **derecho a beneficios fiscales en las transmisiones, por cualquier título, de una explotación agraria, de parte de ella o de una finca rústica siempre que quien la reciba sea titular de una explotación calificada como prioritaria** y es un gran perjuicio para los agricultores y ganaderos,

especialmente para los jóvenes que comienzan en la actividad agraria, que no puedan acogerse a este derecho por falta de información sobre qué obligaciones deben cumplir.

Este artículo pretende aclarar, brevemente, qué debe hacer cuando sea titular de una explotación agraria calificada como prioritaria y quiera comprar tierra o vaya a recibirla por herencia o donación, porque el hecho de estar calificada como prioritaria da la oportunidad al agricultor de acogerse a una serie de reducciones en el impuesto de transmisiones, pero no es suficiente con el cumplimiento de las condiciones exigidas, **la ley obliga a especificar en la escritura pública que recoge la transmisión, los compromisos del titular de la explotación prioritaria.**

Por ello, a la hora de ir al notario a pedir cita debe especificarse claramente **para que sea recogido en la escritura,**

- Que el titular que recibe o compra la finca rústica posee la calificación de explotación prioritaria y quiere acogerse a los beneficios fiscales que ello conlleva.
- Y que si las fincas adquiridas fueran enajenadas, arrendadas o cedidas durante los cinco años siguientes, deberá pagarse previamente el impuesto completo y los intereses de demora.

Si esto no figura en la escritura, no será posible beneficiarse de la reducción del impuesto que grava la transmisión.

Esto es **norma general para todos**, pero **además** de lo anterior:

- Si es una comunidad hereditaria calificada como prioritaria, **especifique también en la escritura de aceptación de herencia**, el pacto de indivisión de la explotación heredada por el plazo mínimo de seis años que le exige la Ley.
- Si usted tiene una explotación de **titularidad compartida**, a la que se considera explotación prioritaria, **indique además en la escritura esa circunstancia.**
- Y si usted realiza la transmisión o adquisición para completar **bajo una sola linde la superficie suficiente para constituir una explotación prioritaria**, haga constar también en la escritura pública que se compromete a no dividir la explotación resultante en un plazo de cinco años, salvo casos de fuerza mayor.

Como verán la casuística es variada, por lo que se han recogido aquí los casos más habituales. Lo recomendable es asegurarse de que se indican al Notario todas las circunstancias que rodean a la transmisión o adquisición por parte de un titular de explotación agraria prioritaria, él les asesorará. Así podrán acogerse a los beneficios fiscales, no sea que con el tiempo llegue una liquidación complementaria no deseada.