

CONSULTA N° 6.726

S.R.L. – TENENCIA DE PREDIOS RURALES EXPLOTADOS POR TERCEROS – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PARTE DEL PRECIO FIJO Y PARTE VARIABLE – IRAE – IP – TRATAMIENTO TRIBUTARIO.

Una Sociedad de Responsabilidad Limitada, que se dedica principalmente a la tenencia de predios rurales explotados por terceros a través de un contrato de arrendamiento con parte del precio fijo y parte variable, consulta sobre la modalidad contractual utilizada y su tributación en sede del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), así como la gravabilidad del activo a cobrar con respecto al Impuesto al Patrimonio (IP).

Menciona que posee un contrato denominado “arrendamiento”, por el cual cede a una empresa forestal el uso y goce de una superficie de 800 hectáreas por el plazo de 20 años. El precio del contrato se compone por un monto fijo por única vez al inicio, y un porcentaje variable del 34% de la producción forestal del primer y segundo ciclo, del monte a implantar por el arrendatario, el cual se cobra al final, o durante el plazo del contrato ya que el arrendador tiene derecho a recibir adelantos de precios.

Entiende la consultante que más allá de la denominación del contrato, debe considerarse como una modalidad de aparcería, en virtud de que en su opinión existe una participación en los riesgos de la producción por ser una parte del precio variable y por lo tanto el ingreso debería categorizarse como una renta agropecuaria gravada por el IRAE.

Asimismo entiende que el crédito a cobrar no estaría gravado por el IP, ya que se trata de un contribuyente exonerado de dicho impuesto, porque el patrimonio afectado a la explotación no supera el mínimo de 12 millones de unidades indexadas.

No se comparte la opinión de la consultante.

El artículo 143 del Código Rural define aparcería como: “(...) *un contrato en que una de las partes se obliga a entregar uno o más animales, un predio rural o ambas cosas, y la otra se obliga a cuidar esos animales, cultivar o cuidar ese predio con el objeto de repartirse los frutos o el importe correspondiente*”.

En este caso puntual, el contrato agregado por la consultante pone de manifiesto que la participación de la sociedad no tiene por objeto repartirse los frutos del contrato, sino que consiste en la cesión de predios rurales de su propiedad a cambio de un precio fijo y una porción variable. Por lo tanto, se entiende que se trata de un contrato de arrendamiento rural.

En cuanto al IP, los saldos a cobrar son activos vinculados a una renta que se genera en el ámbito del IRAE no agropecuario, por tanto gravados por el impuesto a la tasa del 1.5%.

10.10.025 – El Director General de Rentas.

Fecha de publicación Web: 20 de noviembre de 2025.