

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de Marzo de 2021.

Circular I – 870
Régimen de registraci3n de contratos de locaci3n de inmuebles.
RG AFIP 4933

Se establece la obligatoriedad de registrar en AFIP los contratos de locaci3n sobre bienes inmuebles situados en el pa3s, mediante, el “Régimen de registraci3n de contratos de locaci3n de inmuebles”, (“RELI”).

Plazo para la registraci3n: 15 d3as corridos posteriores a la celebraci3n del contrato.

Plazo especial para la Registraci3n de los contratos vigentes: hasta el 15.04.2021.

1) Contratos alcanzados.

Se implementa el “Régimen de registraci3n de contratos de locaci3n de inmuebles”, en adelante “RELI”, a efectos de que los contratos de locaci3n sobre bienes inmuebles situados en el pa3s, sean declarados ante AFIP.

Deberán registrarse a trav3s del “RELI”, los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- correspondientes a las operaciones econ3micas que se indican a continuaci3n:

- a) Locaciones de bienes inmuebles urbanos, así como las sublocaciones, cualquiera sea la denominaci3n dada a los respectivos contratos.
- b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, así como los subarrendos, con prescindencia de la modalidad o denominaci3n que se le otorgue.
- c) Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines tur3sticos, de descanso o similares.
- d) Locaciones de espacios o superficies fijas o m3viles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -vgr. locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galer3as de compras, complejos, centros o “polos” gastron3micos, culturales, complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, s3tanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominaci3n dada a los respectivos contratos.

No est3n comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de “g3ndolas” (definidos en la Ley de G3ndolas - Ley 27.545 art. 5).

En todos los casos, se encuentran incluidos los contratos de locaci3n celebrados electr3nicamente mediante la utilizaci3n de plataformas digitales y/o aplicaciones m3viles destinadas a tal fin.

2) Sujetos obligados

Se encuentran obligados a efectuar esta registraci3n:

- a) Quienes asuman el car3cter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores en los contratos celebrados, ya sean personas humanas, sucesiones indivisas o personas jur3dicas.
- b) Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligaci3n se3alada estar3 a cargo de sus representantes en el pa3s, cualquiera sea la modalidad de la representaci3n.

3) Sujetos Excluidos

Cuando en los contratos celebrados las partes (ambas) sean exclusivamente:

- a) el Estado nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Aut3noma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones,
- b) entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el art3culo 1º de la Ley Nº 22.016 y sus modificaciones

En estos casos los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedar3n eximidos de la obligaci3n de registraci3n.

4) Intermediarios

Los intermediarios (inmobiliarias u otros sujetos que perciban honorarios o comisi3n) podr3n efectuar la registraci3n en representaci3n de los locadores, siguiendo un procedimiento especial.

La registraci3n efectuada en estas condiciones implicar3 la excepci3n de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por este r3gimen, para los locadores o arrendadores.

5) Condominios

La registraci3n de los contratos por parte de cualquiera de los cond3minos libera de la obligaci3n al condominio, y a los restantes cond3minos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes. La constancia de registraci3n ser3 remitida al domicilio fiscal electr3nico de todos los integrantes del condominio.

6) Procedimiento para la Registraci3n

Para registrar los contratos celebrados, los sujetos obligados deber3n ingresar, a <http://www.afip.gob.ar> con clave fiscal, al servicio denominado "Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI – CONTRIBUYENTE".

Dentro de dicho servicio, por cada contrato celebrado, deberán acceder a la opción “Declaración de contratos”, seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y la modalidad de la operación – permanente o temporaria-, y adjuntar en un archivo en formato “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.

Teniendo en consideración, que RELI, solo permite la carga de un inmueble por contrato.

El sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo, una constancia que contendrá un código verificador.

7) Plazos para la registración

Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los 15 días corridos posteriores a su celebración. El mismo plazo se aplicará para registrar cualquier modificación en los contratos referidos.

Los contratos vigentes al 01.03.2021 gozan de un plazo especial para su registración (véase el punto 12 de esta circular).

8) Modificación de los contratos registrados. Renovaciones. Plazos para informar

Las modificaciones o renovaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los 15 días corridos posteriores de producidas.

9) Declaración voluntaria para Locatarios o Arrendatarios

Los locatarios o arrendatarios podrán (en forma voluntaria) informar el contrato celebrado ante la AFIP, hasta el plazo máximo de 6 meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión.

10) Comunicación en causas Judiciales

La Resolución establece la modalidad mediante la cual los jueces deberán informar a la AFIP sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda, cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación. Esta información deberá ser brindada, previo a correr traslado de la demanda, a través del módulo “Comunicaciones Judiciales” del servicio “Registro de Locaciones Inmuebles – RELI – Juzgados”. Los contratos informados por el juzgado interviniente tendrán en el sistema “web” el estado “DENUNCIADO”.

11) Disposiciones Generales

- a) Las operaciones concertadas en moneda extranjera deberán informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina - para la moneda en cuestión-, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato.

- b) Los datos ingresados a través de este régimen revisten el carácter de declaración jurada.
- c) El cumplimiento de este régimen de registración no exime el deber de declarar los contratos agropecuarios a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA), implementado por la RG 4.248 y por el Ministerio de Agricultura.
- d) Las especificaciones técnicas, datos a informar por cada tipo de contrato, y demás información pueden consultarse en el micrositio <https://www.afip.gob.ar/alquileres/>

12) Vigencia de la norma y plazo especial para registrar contratos vigentes.

Se establece un plazo excepcional para su registración, hasta el día 15 de abril de 2021, inclusive, para los siguientes contratos:

- a) Los contratos que se hubieran celebrado a partir del 01.07.2020 y que continúen vigentes al 01.03.2021.
- b) los contratos que se hubieran celebrado entre el 01.03.2021 y el 31.03.2021.

Sin otro particular, les saludamos muy atentamente.

PKF AUDISUR

Dto. Impuestos

impuestos@pkfargentina.com.ar

Sarmiento 663 3º Piso

(C1007 ABE) Buenos Aires- Argentina

Tel: +54 -(11) 5235-6393 – Conmutador

www.pkfargentina.com.ar