



Resolución General (AFIP) 4682/2020

RG (AFIP) 4933

RÉGIMEN DE REGISTRACIONES DE CONTRATOS DE LOCACIÓN

Les recordamos que con fecha 18/02/2021 se publicó en el Boletín Oficial la RG (AFIP) 4933, norma que reglamenta la registración de los contratos de locación ante el Fisco a partir del 1° de marzo del 2021.

La misma encuentra su antecedente en la Ley 27.551, la que fuera promulgada por el Gobierno Nacional mediante el decreto 580/2020 del 29/06/2020. Esta norma introduce modificaciones en la regulación de los contratos de locación, implicando entonces una modificación del Código Civil y Comercial de la Nación.

¿Cuándo entra en vigencia?

El régimen de registración entró en vigencia a partir del 1° de marzo de 2021. Los contratos celebrados a partir del 1° de julio de 2020 y que continúen vigentes, así como aquellos concretados durante marzo de 2021, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el 15 de abril de 2021, inclusive.

¿Qué contratos están alcanzados?

Los contratos alcanzados por el Régimen de Registración de contratos de Locación de Inmuebles son:

- ✓ Locaciones de bienes inmuebles urbanos
- ✓ Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales
- ✓ Locaciones temporarias de inmuebles –urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares

MEMO

- ✓ Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no-delimitados dentro de bienes inmuebles como locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, etc.

Sujetos comprendidos:

Quedan comprendidos en la obligación de efectuar la registración:

- Las personas humanas
- Las sucesiones indivisas
- Personas jurídicas cualquiera fuere la forma que adopten.
- Representantes de los sujetos que residiendo en el exterior poseen bienes en el país.

El Anexo I aclara que dentro del concepto de persona jurídica se encuentran comprendidos:

- a) Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país.
- b) Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia humana o jurídica del exterior.

Sujetos excluidos:

Cuando en los contratos celebrados las partes sean exclusivamente el Estado Nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones, entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 de la ley 22.016 y sus modificaciones, los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.

¿Cómo se informan los contratos?

Todos los contratos deberán ser informados en forma digital ingresando con Clave Fiscal en afip.gob.ar al servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”.

Los sujetos obligados deberán proporcionar datos vinculados a su rol de locador, a la identificación del inmueble y del resto de los intervinientes. Además, deberá adjuntar en un archivo “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.

Por la transacción efectuada, el sistema de AFIP emitirá un acuse de recibo como constancia de la presentación realizada. Esta constancia contendrá un código verificador. Esta se podrá descargar a través de la opción del sistema.

¿Cuándo debe informarse una operación?

El plazo para informar estas operaciones, tanto para cuando se suscriba el contrato de locación o arrendamiento, o para cuando se modifique uno ya existente, será dentro de los 15 días corridos posteriores al acto.

Casos especiales:

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores. En el caso de un condominio, la registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos libera de la obligación al condominio y a los restantes condóminos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

EXCEPCIONES:

✓ **Régimen de información de operaciones económicas con residentes del exterior**

Los sujetos obligados a aplicar el régimen de registración de contratos de locación quedan exceptuados de cumplimentar las obligaciones establecidas en el régimen de información de operaciones económicas con residentes en

MEMO

el exterior (RG 3285 y modif.), esto con relación a las operaciones vinculadas a los contratos de locación celebrados.

✓ SISA

El cumplimiento al régimen de registración de contratos de locación no exime del deber de declarar los contratos que correspondan a través del SISA.

Recordemos que la inscripción en el “SISA” es de carácter obligatoria y gratuita para los productores de granos y semillas en proceso de certificación -cereales y oleaginosas- y legumbres secas; los operadores que intervengan en la cadena de comercialización de dichos productos y los propietarios, copropietarios, usufructuarios y ocupantes, cualquiera fuera su Título, y sus subcontratantes cualquiera fuera su modalidad de contratación, de tierras rurales explotadas situadas en el país, en la medida en que en ellas se desarrolle el cultivo de dichas especies.

Incumplimientos

La normativa establece sanciones formales para quienes incumplan y no presenten la información requerida dentro del régimen de registración de contratos de locación de inmuebles. La omisión de no presentar las declaraciones juradas informativas previstas en los regímenes de información establecidos por AFIP, dentro de los plazos establecidos al efecto, será sancionada -sin necesidad de requerimiento previo- con una multa de hasta pesos \$ 5.000, la que se elevará hasta pesos \$ 10.000 si se tratare de sociedades, empresas, fideicomisos, asociaciones o entidades de cualquier clase constituidas en el país, o de establecimientos organizados en forma de empresas estables -de cualquier naturaleza u objeto- pertenecientes a personas de existencia física o ideal domiciliadas, constituidas o radicadas en el exterior.

En ningún caso, ante incumplimientos en la registración de contratos, las cláusulas contractuales, condiciones y términos del mandato y representación otorgados a los intermediarios, serán oponibles ante la AFIP como eximentes de la responsabilidad que le cabe a los sujetos locadores o arrendadores.

Si necesitan apoyo para cumplimentar la registración de los contratos de locación de inmuebles, en Auren quedamos a su disposición. Por favor comuníquense con el encargado de su cuenta para poder ayudarlos.