



Entrada en vigencia

Régimen de Registración de Contratos de Alquiler en AFIP

Recordamos que la Ley de Alquileres N° 27.551 sancionada a mitad del año pasado, dispuso en su artículo 16 la obligación de registrar los contratos ante AFIP. Ahora bien, luego de varios meses, la AFIP mediante la Resolución General N° 4.933 reglamenta y pone en vigencia el mismo. A continuación detallamos los aspectos principales del mismo:

Sujetos obligados

Las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas, cualquiera que asuma el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores, en los contratos celebrados.

Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país, cualquiera sea la modalidad de la representación.

Contratos alcanzados

- A) Locaciones de bienes inmuebles urbanos.
- B) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales.
- C) Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.
- D) 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.

Procedimiento

Todos los contratos deberán ser informados ingresando con Clave Fiscal al servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles -RELI- CONTRIBUYENTE" y luego a "Declaración de contratos".

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.

Cumplido la carga, el sistema registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia que contendrá un código verificador, la que se podrá descargar a través de la opción respectiva del sistema.

Plazos para la registraci3n

El plazo para registrar los contratos, tanto nuevos como modificaciones de alguno ya existente, ser3 de hasta 15 d3as corridos posterior al acto.

Situaci3n excepcional para contratos celebrados desde el 01/07/2020

Se debe tener en cuenta que la Ley de Alquileres entr3 en vigente el 1º de julio de 2020, con lo que la obligaci3n de registrar contratos rige para todos aquellos celebrados a partir de esa fecha y que se encuentren vigentes en la actualidad. Para todos esos casos como as3 tambi3n para los generados entre el 1º y el 31 de marzo de 2021, habr3 un plazo excepcional para su registraci3n hasta el 15 de abril de 2021.

Intermediarios

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, 3stos podr3n registrarlos en representaci3n de los locadores o arrendadores. Esto implicar3 para los locadores la excepci3n de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente r3gimen, y a la vez la confirmaci3n de la participaci3n en las operaciones econ3micas, para los intermediarios.

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.

Moneda extranjera

Las operaciones concertadas en moneda extranjera deber3n informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Naci3n Argentina -para la moneda en cuesti3n-, vigente al cierre del d3a h3bil inmediato anterior al de la celebraci3n del contrato.

Declaraci3n voluntaria para locatarios

Los sujetos que asuman el car3cter de locatarios o arrendatarios podr3n informar el contrato celebrado. Para ello deber3n ingresar en la opci3n "Declaraci3n de Contratos" del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE", hasta el plazo m3ximo de seis meses posteriores a la fecha de finalizaci3n del contrato en cuesti3n.

Importante para consorcios

Recalamos que todo consorcio que sea locador de espacios comunes (incluye alquiler de porter3a, alquiler de oficinas comerciales, alquiler de locales comerciales, alquiler de medianeras para publicidad, alquiler de azoteas para antenas y cualquier otro tipo de locaci3n donde el titular dominial sea el Consorcio) queda obligado a dar cumplimiento al presente R3gimen.