

Prórroga hasta el año 2013 para Empadronarse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias

AMBITO, 4/01/12

La inscripción de alquileres en la AFIP pasa para 2013

Escribe
Flaviana Lombardi

► La AFIP prorrogará por otro año la obligación de inscribirse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias (ROI) a quienes ofrecen propiedades en alquiler por más de \$ 8.000 mensuales. La modificación de la entrada en vigencia se publicará esta semana en el Boletín Oficial y se trata de una norma cuya aplicación ya se viene postergando por la complejidad que tiene implementarla. En el organismo que encabeza Ricardo Echegaray estiman que durante 2012, mientras se «pule» la medida, se capacitará al sector inmobiliario para agilizar la operativa.

Ayer se generó incertidumbre en el mercado por la idea de que el mecanismo había entrado en vigencia el 1 de enero y sólo había 10 días para realizar el empadronamiento. Pero fuentes de la AFIP indicaron a este diario que la inscripción fue nuevamente postergada por un año, por lo que recién en 2013 comenzará a estar operativa.

Entre los martilleros las dudas sobre este nuevo régi-

men llevan, igualmente, tantos años como el anuncio de la creación del ROI. Sucede que con el objetivo de evitar la evasión en un mercado en el que el organismo recaudador detecta alta informalidad, se ideó un registro de propietarios y operadores dedicados a alquilar inmuebles de determinadas características, pero que incluye también a particulares y a inquilinos que deberán comenzar a retener impuesto a las Ganancias.

¿Cómo es esto? En primer lugar, quienes deben inscribirse en el ROI son aquellas personas que cobren alquileres de un inmueble urbano o de varios, cuya suma supere los \$ 8.000. También quienes arrenden propiedades rurales de más de 30 hectáreas. Cuando un inquilino pague el contrato de ese tipo de alquileres deberá constatar que su locador esté inscripto en el ROI. Si verifica lo contrario, deberá personalmente retener la alícuota del Impuesto a las Ganancias (siempre en caso de tratarse de un inmueble comercial). Si la AFIP detecta que esto no sucedió, sancionará tanto al locador como al locatario.

Además de informar todos los contratos que se realizan

mensualmente por cada inmueble, los locadores deben presentar anualmente un registro de operaciones realizadas.

Según Néstor Walenten, presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina, «la implementación de esta medida demandará un proceso de capacitación y de información importante si se quiere lograr una inscripción generalizada. Por la complejidad que tiene es que se postergó su implementación desde 2010». Los operadores inmobiliarios coinciden

en que el mecanismo es interesante porque llevará a un blanqueo del sector positivo, pero creen que será difícil de controlar. «Los monotributistas, por ejemplo, no estarían obligados a inscribirse, podría ser una forma de escaparle a la norma. O el caso de un inquilino que alquila un departamento por \$ 2.000, que no debería verificar que su locador esté inscripto, aunque el propietario podría tener otros diez inmuebles del mismo valor sin que lo sepa», comentaban ayer.



Ricardo Echegaray

Resolución General 3251

Procedimiento. Operaciones de compraventa y/o locación de bienes inmuebles. Agentes que intervienen en el mercado inmobiliario. Registro de Operaciones Inmobiliarias. Empadronamiento. Régimen de información. Resolución General Nº 2820. Norma modificatoria y complementaria.

Bs. As., 3/1/2012

VISTO la Actuación SIGEA Nº 10462-4-2012 del Registro de esta Administración Federal, y

CONSIDERANDO:

Que la Resolución General Nº 2820 y sus modificaciones estableció que los sujetos obligados a inscribirse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias, cuando asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones comprendidas en los incisos b), d), e) y f) de su Artículo 2º y en los contratos nominados previstos en la Ley Nº 13.246 y sus modificaciones, deberán cumplir con los requisitos, plazos y condiciones del régimen de información contemplado por el Título II de la misma.

Que atendiendo a razones de administración tributaria, resulta aconsejable disponer adecuaciones respecto de la vigencia del aludido régimen.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Fiscalización y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 7º del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL
DE LA ADMINISTRACION FEDERAL
DE INGRESOS PUBLICOS

RESUELVE:

Artículo 1º - Modifícase la Resolución General N° 2820 y sus modificaciones, de la forma que se indica a continuación:

1. Sustitúyese el inciso c) del Artículo 21, por el siguiente:

c) Las disposiciones establecidas en el Título II de la presente entrarán en vigencia conforme al siguiente cronograma:

1. Operaciones comprendidas en los incisos b) y f) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, siempre que involucren bienes inmuebles rurales: 1 de junio de 2011, inclusive.

2. Operaciones comprendidas en los incisos b), d) y e) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, no comprendidos en el punto anterior: 1º de enero de 2013, inclusive..

2. Sustitúyese el inciso d) del Artículo 21, por el siguiente:

d) La presentación de la información dispuesta en el Título II, respecto de los contratos y/o cesiones celebrados con anterioridad a las fechas indicadas en el inciso c) del presente artículo, y siempre que se encuentren vigentes a dichas fechas, se considerará cumplida en término en tanto la misma se efectúe conforme a los siguientes plazos:

1. Operaciones comprendidas en los incisos b) y f) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, cuando involucren bienes inmuebles rurales: hasta el 31 de julio de 2011, inclusive.

2. Operaciones comprendidas en los incisos b), d) y e) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, no comprendidos en el punto anterior: hasta el 28 de febrero de 2013, inclusive.

Art. 2º - La obligación de presentar la declaración jurada anual prevista en el Artículo 11 de la Resolución General N° 2820 y sus modificaciones, correspondiente al año calendario 2011, quedará configurada por las operaciones comprendidas en los incisos b) y f) del Artículo 2º de la misma y en los contratos aludidos en el segundo párrafo del citado artículo, siempre que involucren bienes inmuebles rurales.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, en los casos que corresponda, los responsables alcanzados por dicha obligación deberán observar lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 11 de la mencionada norma.

Art. 3º - Las disposiciones establecidas en la presente entrarán en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive.

Art. 4º - Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. - Ricardo Echegaray.

A continuación resumimos unos fragmentos de la Resolución General 2.820, en su artículo segundo de los que hace mención la referida norma modificatoria.

...ARTICULO 2º.- Los sujetos mencionados en el artículo anterior quedan obligados a solicitar su incorporación al 'Registro', en los casos en que realicen alguna de las operaciones que se detallan a continuación:

a) La intermediación en la compraventa (2.1.) y/o locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario.

b) La locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles -incluidos los efectuados bajo la modalidad de 'leasing' (2.2.)-, por cuenta propia o con la intervención de los sujetos que efectúen las operaciones mencionadas en el inciso a) precedente, así como las sublocaciones y subarrendos, conforme a lo establecido en los Artículos 1583 a 1603 del Código Civil, cuando:

1. Las rentas brutas devengadas -a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino- por dichas operaciones en su conjunto (2.3.), sumen un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000.-) mensuales.

Tratándose de contratos en los cuales el importe de la contraprestación se haya definido para un período distinto al mensual, a fin de determinar su sujeción al presente régimen, corresponderá calcular el monto equivalente a un mes, a cuyo efecto se considerará que el mismo tiene TREINTA (30) días.

Cuando la contraprestación se pacte en especie, los bienes o prestaciones recibidos se valorarán al valor de plaza a la fecha de recepción o finalización del servicio -tratándose de servicios continuos la obligación se configura el último día de cada período mensual-, entendiéndose por tal, el que para cada caso se indica seguidamente:

1.1. Bienes con cotización conocida: el valor de cotización en la bolsa o mercado respectivo.

1.2. Demás bienes y prestaciones sin cotización conocida: el precio que se obtendría por la venta o prestación respectiva, en condiciones normales de mercado.

2. En el caso de inmuebles rurales (2.4.), los mismos tengan una superficie arrendada, cedida o afectada al contrato y/o cesión -considerada individualmente o en su conjunto, resulten contiguos o no integrando una misma unidad de explotación (2.5.)-, igual o superior a TREINTA (30) hectáreas, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos.

A los efectos de este inciso, se entiende por rentas provenientes del alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles, las incluidas en los incisos a), b) -excepto anticresis-, c), d) y e) del Artículo 41 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

c) El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las adjudicaciones, cesiones u operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin la intermediación a que se refiere el inciso a) del presente artículo, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

1. Se efectúen más de TRES (3) operaciones durante el año fiscal, o

2. el monto involucrado en su conjunto supere los TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 300.000.-), teniendo en cuenta el precio que surja de la escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa, según corresponda. En caso de existir ambos instrumentos, deberá considerarse el mayor importe que resulte de los mismos.

d) La locación de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles (locales comerciales, 'stands', góndolas, espacios publicitarios, cocheras, bauleras, localización de antenas de telefonía celular, etc.), por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros, cualquiera sea la denominación y forma de instrumentación dada a los respectivos contratos (2.6.), cuando cumplan la condición del monto de renta establecido en el punto 1. del inciso b).

e) La cesión de derechos reales y/o cesiones o contratos que impliquen derechos de uso a título oneroso sobre inmuebles urbanos (2.7.) -excepto hipoteca y anticresis-, cualquiera sea la denominación, modalidad y/o forma de instrumentación, no comprendida en el inciso b), siempre que se cumpla la condición del monto de renta bruta dispuesta en el punto 1. del inciso b).

f) La cesión de derechos reales y/o cesiones o contratos que impliquen derechos de uso a cualquier título, oneroso o gratuito, sobre inmuebles rurales -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el inciso b), cualquiera sea la denominación, modalidad y/o forma de instrumentación, cuya superficie arrendada, cedida o afectada al contrato y/o cesión -considerada individualmente o en su conjunto, sean contiguos o no, integrando una misma unidad de explotación-, resulte igual o superior a TREINTA (30) hectáreas.

Lo dispuesto en el presente artículo, también alcanza a aquellos contratos previstos en la Ley N° 13.246 y sus modificaciones -arrendamientos y aparcerías rurales- y cualquier otro de similares características, con independencia de la instrumentación, modalidad o denominación que se le otorgue.

Cuando las operaciones se pacten en moneda extranjera, los respectivos importes deberán convertirse a moneda nacional, aplicando el valor de cotización -tipo comprador- del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de ocurrencia del hecho que determina su sujeción al presente régimen.

No corresponderá solicitar la incorporación en el 'Registro', en los casos en que las operaciones que se realicen estén comprendidas en el Artículo 1° de la Ley N° 19.640, sus modificatorias y complementarias.

En las cesiones de nuda propiedad con reserva de usufructo de inmuebles, el sujeto que resulte cedente en dicho acto queda obligado a solicitar su incorporación al 'Registro'...