



BAGUR, VIANO & SCALERANDI
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y SOCIETARIOS - AUDITORES



FIRMA MIEMBRO DE JHI

MEMO JUNIO 2011	
ASUNTO:	RECORDATORIO REGISTRO OPERACIONES INMOBILIARIAS
PRIORIDAD:	IMPORTANTE
FECHA:	03/06/2011

Estimados clientes:

Queremos recordarles que a partir del 01/06/2011 entra finalmente en vigencia el deber de cumplimiento de algunos aspectos vinculados al Registro de Operaciones Inmobiliarias.

ES FUNDAMENTAL QUE CUANDO SEAN LOCADORES Y PERCIBAN ALQUILERES CERCANOS A LOS \$ 8.000, CUANDO SEAN ARRENDADORES DE CAMPOS POR CUALQUIER CIFRA O CUANDO PAGUEN ALQUILERES CERCANOS A LOS \$ 8.000, CONSULTEN CON LOS PROFESIONALES DEL ESTUDIO PARA EVITAR INCUMPLIMIENTOS PASIBLES DE MULTA O RETENCIONES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS EXCESIVAS.

Los puntos principales eran los siguientes, según se informó en memorandos anteriores:

Según lo dispuesto por la RG 2820, se sustituye la normativa vinculada al Registro de Operaciones Inmobiliarias, manteniendo la vigencia de dicho Registro, pero con algunos agregados y adecuaciones e imponiendo la obligación de cumplimentar ciertos regímenes de información.

VIGENCIA DE LA RESOLUCIÓN

Esta resolución rige efectivamente a partir del 01/06/2011.

SUJETOS OBLIGADOS A EMPADRONARSE EN EL REGISTRO

Están obligados a empadronarse a través de la página de AFIP: las sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país y los establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia física o ideal del exterior, que realicen alguna de las operaciones indicadas a continuación.

OPERACIONES INCLUIDAS

- a) INMOBILIARIAS: sujetos que realicen intermediación en la compraventa y/o locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario.
- b) LOCADORES Y ARRENDADORES DE INMUEBLES: por la locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles -, sublocaciones y subarriendos, incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing por cuenta propia o con la intervención inmobiliarias, en los siguientes casos:
 1. INMUEBLES URBANOS: cuando las rentas brutas devengadas -a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino- por dichas operaciones en su conjunto (ALQUILERES TOTALES) sumen un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000.-) mensuales (o su cálculo proporcional en caso de fijarse un plazo distinto al mensual).



BAGUR, VIANO & SCALERANDI
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y SOCIETARIOS - AUDITORES



FIRMA MIEMBRO DE JHI

Si la contraprestación se paga en especie, los bienes o prestaciones recibidos se valorarán al valor de plaza a la fecha de recepción, 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. INMUEBLES RURALES: cuando los mismos tengan una superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación, igual o superior a TREINTA (30) hectáreas, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos. Se incluyen las aparcerías.

El importe correspondiente a Rentas incluye: alquiler, contraprestación por derechos reales de usufructo, mejoras que queden para el propietario y que este no deba reintegrar, impuestos tomados a cargo por el inquilino, valor locativo de bienes cedidos a título gratuito, y el alquiler de bienes muebles que suministre el propietario.

- c) EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS: cuando se desarrollen emprendimientos como loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares, que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin la intervención de inmobiliarias, 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.

- d) LOCACIONES DE ESPACIOS: cuando las locaciones 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), cuando las rentas superen en su conjunto la suma de \$ 8.000 mensuales.

- e) CESIONES DE DERECHOS REALES A TITULO ONEROSO SOBRE INMUEBLES URBANOS (excepto hipoteca y anticresis), cuando las rentas superen en su conjunto la suma de \$ 8.000 mensuales.

- f) CESIONES DE DERECHOS REALES A CUALQUIER TITULO -ONEROSO O GRATUITO- SOBRE INMUEBLES RURALES -excepto hipoteca y anticresis-, cuya superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación-, resulte igual o superior a TREINTA (30) hectáreas.

EMPADRONAMIENTO (INSCRIPCION EN EL REGISTRO): PLAZO Y FORMA

Plazo: dentro de los 10 días hábiles de reunida alguna de las condiciones que obligan a la inscripción.

Sujetos que desarrollan más de una operación obligada: deben inscribirse individualmente por cada operación.

Forma: con clave fiscal, en página AFIP, Servicio: Registro de Operaciones Inmobiliarias.



BAGUR, VIANO & SCALERANDI
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y SOCIETARIOS - AUDITORES



FIRMA MIEMBRO DE JHI

Constancia: el sistema emitirá un comprobante denominado "Constancia de Empadronamiento"

Publicación: la AFIP publicará en la página el listado de las INMOBILIARIAS y de los sujetos que realicen ENPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

Modificación de datos y Bajas: deben ser informadas dentro de los 10 días hábiles de ocurridas. El sistema emitirá constancia de modificación realizada o de baja.

REGIMEN DE INFORMACIÓN PARA LOCADORES Y ARRENDADORES

A) DECLARACIÓN JURADA INFORMATIVA

El día 26 del mes inmediato siguiente a aquél en que, conforme al respectivo contrato de locación y/o cesión, se verifiquen las condiciones para estar obligados a empadronarse, deberá presentarse una declaración jurada con los datos que se indican como Anexo III RG 2820.

Las modificaciones a los mencionados contratos, deberán ser informadas hasta el último día hábil del mes inmediato siguiente a aquel en que se produzcan las mismas.

Tanto este trámite como el de la declaración inicial se realizarán con clave fiscal, servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y seleccionando "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles"

El sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador. Una copia de la misma deberá ser entregada al locatario -inquilino o arrendatario- o, en su caso, cesionario.

Respecto de los contratos de locación o arrendamiento celebrados antes del 01/06/2011 (y vigentes a esta fecha), antes del **30/06/2011** deberá presentarse la información correspondiente.

C) DECLARACIÓN JURADA ANUAL

El 26 de marzo de cada año o día hábil inmediato siguiente, vence la presentación de la declaración jurada anual que resume la totalidad de la información del año calendario inmediato anterior.

Se realizará con clave fiscal, servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y seleccionando "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles" la opción "DD.JJ. Anual".

La obligación señalada deberá cumplirse aún cuando en un período anual no existan operaciones a informar, en cuyo caso se consignará la novedad "SIN MOVIMIENTO".

OBLIGACIONES DE LOS LOCATARIOS O ARRENDATARIOS

A) Los agentes de retención de impuesto a las ganancias RG 830, deben verificar la autenticidad de las constancias de cumplimiento, mediante ingreso al sitio web Afip con clave fiscal, en la que deberá ingresar el CUIT del locador, del locatario y el código verificador que surge de la constancia que oportunamente le entregó.



BAGUR, VIANO & SCALERANDI
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y SOCIETARIOS - AUDITORES



FIRMA MIEMBRO DE JHI

- B) En caso de no contar con la mencionada constancia o no coincidir los datos de la constancia entregada con los que obran en la página de AFIP, el agente de retención deberá aplicar la mayor alícuota prevista por la RG 830 para la operación que se trate, sin considerar mínimo

Control en página de AFIP por parte de locatarios y/o cesionarios

Debe efectuarse en caso de que los contratos reúnan alguno de los requisitos enumerados a continuación:

- 1) El precio de la locación o cesión de derechos reales (de uno o más contratos suscriptos entre las mismas partes) sea igual o superior a pesos ocho mil (\$ 8.000).
- 2) En el caso de inmuebles rurales cuando la unidad de explotación objeto del contrato sea igual o superior a treinta (30) hectáreas.

Los contribuyentes cuyos contratos estén encuadrados en alguna de las opciones enumeradas deben solicitar al locador y/o cesionario antes de abonar el precio estipulado en el contrato:

- A) Copia de la Constancia de Información del contrato de locación y/o cesión, que contiene un código verificador. La misma es emitida por el sistema de Afip una vez que el locador y/o cedente cumplimenta el régimen de información estipulado en la resolución mencionada.
- B) Verificar mediante Clave Fiscal a través de la página web, www.afip.gob.ar, habilitando el servicio "Información de contrato de inmuebles" la autenticidad del mismo.

El sistema requerirá:

- 1- Código verificador que obra en la constancia que reciba del locador y/o cedente.
- 2- C.U.I.T del locador y/o cedente.

En el caso que el locador y/o cedente no hiciere entrega de la constancia o los datos de la misma no coincidan con los obtenidos de la consulta mencionada, el locatario y/ cesionario que revista el carácter de sujeto obligado a actuar como agente de retención del Impuesto a las Ganancias deberá aplicar la mayor de las alícuotas según el tipo de operación de que se trate.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración.

CRA. LIZ ALEGRE

CRA. MARIA LORENA NEGRO



FIRMA MIEMBRO DE JHI

ANEXO III - RESOLUCION GENERAL N° 2820

DATOS A PROPORCIONAR SOBRE CONTRATOS DE LOCACION Y/O CESION DE BIENES INMUEBLES

I - RESPECTO DEL INMUEBLE

a) Identificación conforme a la siguiente tabla:

Tabla de Tipos de Bienes Inmuebles. Descripción.

- 01 - Casa
- 02 - Departamento
- 03 - Departamento con cochera
- 04 - Cochera
- 05 - Local
- 06 - Lote de terreno
- 07 - Country, quintas, etc.
- 08 - Mejoras construcción
- 09 - Rurales con vivienda
- 10 - Rurales sin vivienda
- 99 - Otros inmuebles

b) Ubicación.

A tal fin se consignarán los siguientes datos:

- 1. Zona.
 - 1.1. Urbana, incluye suburbana.
 - 1.2. Rural, incluye subrural.
 - 1.3. Otra.
- 2. Ubicación: calle, número, piso, departamento, unidad funcional, ruta, kilómetro, código postal, localidad, paraje, provincia.
- 3. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.

c) Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble.

De corresponder, se individualizará la superficie total: cubierta, semicubierta y a cielo abierto.

d) Tratándose de bienes inmuebles rurales:

- 1. Superficie arrendada o cedida.
- 2. TRES (3) puntos de geoposicionamiento satelital -puntos GPS- representativos del mismo -grados, minutos y segundos-.

e) Nomenclatura catastral o número de partida inmobiliaria, según corresponda.

f) Destino del inmueble objeto del contrato de locación o cesión, conforme a la siguiente tabla:

- 01 - Local con fines comerciales.
- 02 - Espacios móviles, "stands", puestos, góndolas, etc.
- 03 - Afectado a establecimientos industriales o de prestación de servicios.
- 04 - Explotación rural.
 - 04.1 Contrato de arrendamiento.
 - 04.2 Contrato de aparcería.
 - 04.3 Contratos accidentales.
 - 04.4 Otros tipos.
- 05 - Casa habitación.
- 06 - Recreo o veraneo, con fines turísticos o esparcimiento.
- 07 - Otros fines -oficinas, administración, sedes, etc.- En este caso se deberá aclarar el destino dado a dichos bienes.

II - RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES

a) Datos del titular del bien inmueble:

- 1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
- 2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).

Cuando se trate de condominios:

- 1. Denominación.
- 2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).
- 3. Respecto de cada uno de los condóminos:
 - 3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 - 3.2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).
 - 3.3. Porcentaje de participación.

En el caso de personas físicas o jurídicas residentes en el exterior:

- 1. Apellido y nombres, denominación o razón social.



FIRMA MIEMBRO DE JHI

2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del país de residencia, según Anexo VII de la Resolución General N° 2233, su modificatoria y complementaria.

3. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) del representante en el país.

De tratarse de leasing inmobiliario, deberá proporcionarse los datos identificatorios del "dador".

b) Datos del locatario o cesionario:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.

2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).

En el caso de personas físicas o jurídicas residentes en el exterior:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.

2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del país de residencia, según Anexo VII de la Resolución General N° 2.233, su modificatoria y complementaria.

3. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) del representante en el país.

c) Datos del locador:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.

2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).

Estos datos sólo deberán ser informados cuando la condición de locador y titular del bien inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto.

III) RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACION Y/O CESION

a) Denominación del contrato (vgr. de locación, cesión a título oneroso, cesión a título gratuito).

b) Fecha de celebración o instrumentación.

c) Fecha de inicio y finalización pactada.

d) Modalidad del precio pactado:

1. Efectivo: en su caso deberá considerarse lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 2° de la presente resolución general.

2. En especie

2.1. Granos -por tipo de grano-: cantidad (unidad de medida por hectárea) o porcentaje.

2.2. Hacienda: kilos, cabezas o porcentaje por unidad de superficie y/o por unidad de tiempo.

2.3. Combinado: cualquier combinación de las modalidades detalladas en los puntos 2.1 y 2.2.

2.4. Otra modalidad de pago en especie no detallada anteriormente.

3. Mixto: cuando se pacten contraprestaciones en efectivo y en especie.

e) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido: mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral o anual; inferior al mes u otra (cosecha, campaña, etc.).

f) Monto del precio pactado por el contrato de locación y/o cesión:

1. De tratarse de la modalidad en efectivo:

- Importe total pactado a devengar durante la vigencia de su instrumentación (comprende desde el inicio hasta su finalización).

2. De tratarse de la modalidad en especie:

- Cantidades y condiciones a devengar durante la vigencia de su instrumentación (comprende desde el inicio hasta su finalización).

g) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente así como la eventual rescisión del convenio, contrato, acuerdo o cualquier otra forma de instrumentación que cumpla la misma finalidad.