

**OPERACIONES DE COMPRAVENTA Y/O LOCACION DE INMUEBLES
REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS. EMPADRONAMIENTO
REGIMEN DE INFORMACION. RETENCION IMPUESTO A LAS GANANCIAS
MODIFICACIONES**

Resolución General N° 2820 (Modificada por la RG N° 3139) – Administración Federal de Ingresos Públicos

Buenos Aires, 15 de julio de 2011

Hacia fines de 2006 la AFIP dispuso la creación de un Registro de Operaciones Inmobiliarias, donde quedaban obligados a inscribirse los sujetos que intervinieran en operaciones de compraventa y/o locación de bienes inmuebles en forma habitual, definiendo la habitualidad en función del número de inmuebles y/o el monto de alquileres mensuales o anuales establecidos en la propia norma¹.

El 05/05/2010, la AFIP procedió a sustituir el régimen citado en el párrafo anterior, ampliando el universo de operaciones sujetas a inscripción vinculadas con inmuebles, como asimismo el establecimiento de un régimen de información y la aplicación de alícuotas de retención del impuesto a las Ganancias –según el régimen de la RG AFIP N° 830- bajo ciertas condiciones, correspondientes a beneficiarios no inscriptos. Todo ello conforme la RG AFIP N° 2820 (B.O. 5/5/10)².

En fecha reciente, la AFIP ha dispuesto modificaciones al mencionado régimen, incorporando nuevos sujetos obligados y exceptuando algunas operaciones. Asimismo, se han prorrogado las fechas de entrada en vigencia de las distintas obligaciones del régimen. Estas disposiciones fueron introducidas por la RG AFIP N° 3139 (B.O. 1/7/11) y son contempladas en el presente informe.

Entre las principales modificaciones podemos encontrar que se incorporaron como sujetos obligados a inscribirse al régimen los siguientes:

- El cedente en el caso de cesiones de nuda propiedad con reserva de usufructo.
- El cónyuge al que corresponda atribuir las rentas provenientes de locación, arrendamiento, cesión o similares.

Además, quedan exceptuadas las siguientes operaciones:

- Las locaciones y prestaciones de servicio comprendidas en los puntos 2, 3, 16 y 21 apartado e), del inciso e) del Artículo 3º de la ley de IVA.
- Las operaciones situadas en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.
- Las operaciones efectuadas por complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados o similares -RG (AFIP) 3075-.

¹ Nos referimos a la RG AFIP N°2168 (B.O. 11/12/06) y complementarias. Sobre los alcances y pormenores de la misma puede consultarse nuestro informe del 19/12/06.

² Las especificaciones de la misma pueden consultarse en nuestro informe del 19/07/10.

REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS
(Actualizado hasta RG AFIP N° 3139 – B.O. 01/07/2011)

Sujetos obligados a inscribirse

Resultan obligados a inscribirse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias, las personas físicas, sucesiones indivisas, 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 o intervengan en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles situados en el país.**

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

Sujetos y operaciones exceptuadas de la inscripción

- Los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como las instituciones pertenecientes a los mismos, excluidos los organismos y entidades comprendidos en el Artículo 1° de la Ley N° 22.016.
- Las entidades exentas en el impuesto a las ganancias, comprendidas en los incisos e), f), m) y r) del Artículo 20 de la Ley del gravamen, es decir:

“...e) Las ganancias de las instituciones religiosas.

f) Las ganancias que obtengan las asociaciones, fundaciones y entidades civiles de asistencia social, salud pública, caridad, beneficencia, educación e instrucción, científicas, literarias, artísticas, gremiales y las de cultura física o intelectual, siempre que tales ganancias y el patrimonio social se destinen a los fines de su creación y en ningún caso se distribuyan, directa o indirectamente, entre los socios. Se excluyen de esta exención aquellas entidades que obtienen sus recursos, en todo o en parte, de la explotación de espectáculos públicos, juegos de azar, carreras de caballos y actividades similares.

m) Las ganancias de las asociaciones deportivas y de cultura física, siempre que las mismas no persigan fines de lucro, exploten o autoricen juegos de azar y/o cuyas actividades de mero carácter social priven sobre las deportivas, conforme a la reglamentación que dicte el PODER EJECUTIVO.

r) Las ganancias de las instituciones internacionales sin fines de lucro, con personería jurídica, con sede central establecida en la República Argentina...”

- Los condóminos que obtengan exclusivamente rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando éstos últimos hayan cumplido con la misma.
- 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. (Régimen especial Tierra del Fuego)

OPERACIONES COMPRENDIDAS

Corresponde solicitar la inscripción en el Registro de Operaciones Inmobiliarias cuando se realicen alguna de las siguientes operaciones:

- La intermediación en la compraventa y/o locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario.
- La locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles —incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing (Ley 25248)—, por cuenta propia o con la intervención de intermediarios, así como las "sublocaciones" y "subarriendos", conforme a lo establecido en los Artículos 1583 a 1603 del Código Civil, cuando:
 - Las rentas brutas devengadas —a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino— por dichas operaciones en su conjunto, sumen un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000.-) mensuales.

Quando la contraprestación se pacte en especie, los bienes o prestaciones recibidos se valuarán 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)

- En el caso de inmuebles rurales, 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—, igual o superior a TREINTA (30) hectáreas, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos.
- El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las adjudicaciones, cesiones u operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin intermediarios, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:
 - Se efectúen más de TRES (3) operaciones durante el año fiscal, o
 - 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.
- 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, cuando el monto de renta mensual supere \$ 8.000.

- La cesión de derechos reales y/o cesiones o contratos que impliquen derechos de uso a título oneroso sobre inmuebles urbanos —excepto hipoteca y anticresis—, siempre que el monto de la renta mensual supere \$ 8.000.
- 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—, 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 precedentemente, también alcanza a aquellos contratos previstos en la Ley N° 13.246 y sus modificaciones —arrendamiento y aparcerías rurales— y cualquier otro de similares características, con independencia de la instrumentación, modalidad o denominación que se le otorgue.

- 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".

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 en el presente régimen.

SOLICITUD DE INCORPORACION AL "REGISTRO". EMPADRONAMIENTO

Los sujetos obligados deberán solicitar la inscripción en el "Registro", en forma individual por cada tipo de operación de las indicadas en el punto precedente, dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos, mediante transferencia electrónica de datos a través del Servicio Interactivo "*Registro de Operaciones Inmobiliarias*", habilitado en el sitio "web" ([http:// www.afip.gob.ar](http://www.afip.gob.ar)), utilizando la "Clave Fiscal", ingresando los datos requeridos por el sistema, según el tipo de operación de que se trate.

El Sistema a que se refiere el artículo anterior no permitirá efectuar la transacción informática, cuando detecte inconsistencias respecto del domicilio fiscal declarado, y/o tratándose de operaciones de intermediación la actividad declarada por el responsable ante esta Administración Federal no se corresponda con alguna de las que se consignan en el Anexo II de la resolución bajo comentario

De resultar aceptada la transacción, **el Sistema emitirá un comprobante como "Constancia de Empadronamiento"**.

MODIFICACION DE DATOS Y CESE DE ACTIVIDADES

De producirse modificaciones respecto de los datos informados, los sujetos empadronados deberán ingresar —a través del citado sitio "web"— al Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", a efectos de registrarlas, dentro del plazo de DIEZ (10) días hábiles administrativos de producidas. Una vez realizada la transacción, el sistema emitirá un comprobante como constancia de la modificación de datos.

Cuando se verifique el cese de actividades por las cuales el sujeto resultó obligado a empadronarse, deberá ingresar al servicio mencionado en el artículo anterior y comunicar tal circunstancia, dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de acaecida. Una vez realizada la transacción, el Sistema emitirá una constancia de baja del "Registro".

REGIMEN DE INFORMACION

Sujetos obligados

Los sujetos obligados a "empadronarse" en el "Registro", que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, deberán cumplir con el régimen de información.

En las cesiones de nuda propiedad con reserva de usufructo de inmuebles incluidas entre las operaciones comprendidas, las obligaciones establecidas en el párrafo precedente deberán ser cumplidas por el sujeto que reviste el carácter de cedente en tales actos.

Tratándose de bienes inmuebles pertenecientes a la sociedad conyugal por los cuales corresponde atribuir las rentas totalmente a uno de los cónyuges (cuando exista alguna de las operaciones comprendidas), las obligaciones previstas en este régimen, se configuraran sobre éste únicamente.

Excepciones

No corresponderá cumplir con el régimen informativo, cuando el o los inmuebles:

- Sean objeto de concesiones de explotación, públicas o privadas.
- Se destinen a la realización de exposiciones, eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos o similares (salones, estadios, salas de cine o teatro, campos de deporte, etc.), incluyan o no servicios conexos a la locación.

Asimismo quedan exceptuadas las siguientes locaciones y prestaciones de servicio:

1. Efectuadas por hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes, moteles, campamentos, apart-hoteles y similares.
2. Efectuadas por posadas, hoteles o alojamientos por hora.
3. Efectuadas por playas de estacionamiento o garajes y similares.

4. Los servicios de explotación de ferias y exposiciones y locación de espacios en las mismas.
- ❑ Se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por la Ley N° 26.356.
 - ❑ Se sitúen en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur y las operaciones económicas se encuentren comprendidas en el Artículo 1° de la Ley 19.640 y sus modificaciones.
 - ❑ Resulten afectados a las operaciones comprendidas en el régimen informativo dispuesto por la Resolución General N° 3075 (Administradores de complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados o similares).

Información a presentar

En anexo incluido en la Resolución bajo análisis se detallan en forma minuciosa los datos a suministrar al fisco, referidos a los inmuebles (tipo, ubicación, superficie, destino, etc.), a los sujetos intervinientes en los contratos (titular, locatario, cesionario, "dador" en el caso de contratos de leasing, nombre y apellido, razón social, CUIT, etc.) y respecto al contrato en si mismo (fecha de celebración, inicio y finalización, monto pactado, forma de pago, etc.)

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.**

La obligación de informar deberá cumplirse el día 26 del mes inmediato siguiente a aquél en que, conforme al respectivo contrato de locación y/o cesión, se verifiquen las condiciones que determinan la sujeción al presente régimen.

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.

Los responsables se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual, correspondiente al respectivo año calendario, que vencerá el día 26 de marzo del año calendario inmediato posterior a aquel al que corresponda la información, mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>). A tal efecto, se deberá ingresar con "Clave Fiscal", obtenida conforme a lo dispuesto por la Resolución General N° 2239, su modificatoria y sus complementarias, al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y seleccionar en "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".

RETENCION DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Cuando corresponda actuar como agente de retención, conforme a lo dispuesto por la Resolución General N° 830, **deberá verificarse la autenticidad de la constancia de cumplimiento al mismo del régimen, cuya copia fuere entregada por el locador o cedente conforme lo indicado precedentemente.** Dicha verificación se efectuará mediante "Clave Fiscal", ingresando al servicio interactivo '*Información de contratos de inmuebles*', a cuyo efecto el sistema requerirá el ingreso de los siguientes datos: Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del agente de información y del locador, arrendador o cedente, según corresponda, y el código verificador que obra en la constancia obtenida al momento de empadronarse en el Registro.

A los fines de la determinación de la retención, corresponderá aplicar la mayor de las alícuotas que, según el tipo de operación de que se trate, se establecen en el Anexo VIII de la Resolución General N° 830, sus modificatorias y complementarias, **es decir, las alícuotas correspondientes a beneficiarios que no acrediten su condición de inscriptos frente al impuesto a las ganancias, sin considerar el monto no sujeto a retención**, cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- ❑ El locador, o en su caso cedente —siempre que la operación o el sujeto no se encuentren expresamente excluidos de la obligación—, no hiciera entrega de la constancia de cumplimiento de inscripción en el Registro.
- ❑ Los datos de la constancia entregada por el locador o, en su caso, cedente, no coincidan con los obtenidos de la consulta aludida efectuada por el agente de retención

OTRAS DISPOSICIONES

Cuando el condominio, estando obligado a hacerlo, no cumpliera con la presentación de la información, cada uno de sus integrantes deberá suministrar la información individualmente, con prescindencia del monto de las rentas que corresponda a su participación.

Tratándose de sociedades de hecho, resultan obligados cada uno de sus integrantes, cuando éstas no cumplieran con dichas obligaciones. Estos deberán suministrar la información individualmente con prescindencia del monto de las rentas que le corresponda a su participación o de la superficie locada, arrendada o cedida del inmueble involucrado

La AFIP establecerá el cumplimiento al presente régimen como requisito a los fines de la tramitación de solicitudes efectuadas por los contribuyentes y/o responsables, de la incorporación y/o permanencia en los distintos registros implementados por la misma, de la obtención de certificados de créditos fiscal o constancias de situación impositiva, previsional y/o aduanera, entre otros.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta resolución general, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

VIGENCIAS

Las disposiciones de la RG AFIP N° 2820 entraron en vigencia a partir del 1° de Agosto de 2010, con las siguientes salvedades:

- Las obligaciones establecidas respecto a la inscripción en el Registro de Operaciones Inmobiliarias, se considerarán cumplidas con el "empadronamiento" que los sujetos hubieran efectuado de acuerdo con lo dispuesto por la Resolución General N° 2168 y su modificatoria, respecto de las operaciones económicas comprendidas en el mismo, correspondiendo en su caso, cumplir con las que alcancen a otras operaciones que realice el mencionado sujeto.
- La obligación de **empadronarse** por parte de los sujetos alcanzados por las disposiciones de la presente, se considerará cumplida en término siempre que la misma se efectúe hasta el día 31 de julio de 2011, inclusive.
- En operaciones que involucren **bienes inmuebles rurales**, el régimen de información se considerará cumplido en término siempre que el mismo se efectúe hasta el 31 de julio de 2011, inclusive. Respecto a los pagos a partir del 01/06/2011 deberán tenerse en consideración las disposiciones sobre el régimen retentivo del impuesto a las ganancias previstas en el régimen.
- En operaciones que involucren **bienes inmuebles no rurales**, el régimen de información se considerará cumplido en término siempre que el mismo se efectúe hasta el 28 de febrero de 2012, inclusive. Respecto a los pagos a partir del 01/01/2012 deberán tenerse en consideración las disposiciones sobre el régimen retentivo del impuesto a las ganancias previstas en el régimen.

Recordamos que se han dejado sin efecto a partir de la entrada en vigencia de la RG AFIP N° 2820, las Resoluciones Generales N° 2168 y N° 2262, sin perjuicio de mantener la validez del "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y de las Constancias de Empadronamiento emitidas conforme a dichas normas.

Dr. Fernando Alessandroni
Dr. José A Moreno Gurrea