

RÉGIMEN DE REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES RESOLUCIÓN GENERAL (AFIP) 4933/2021

Buenos Aires, 19 de febrero de 2021

La AFIP ha dispuesto la implementación de un nuevo régimen informativo por medio de la RG 4933/2021. En esta oportunidad, sobre los contratos de locación de inmuebles urbanos, rurales, incluidas las locaciones temporarias con fines de descanso y las locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles.

En los Considerandos de la norma se expone que el régimen está sustentado en las disposiciones de la Ley 27.551 (B.O. 30/06/2020) que introdujo cambios en la regulación de los contratos de locación, modificando el Código Civil y Comercial de la Nación y más precisamente en su artículo 16, el cual establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga, so pena, ante el incumplimiento del locador de ser pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

En el presente informe expondremos los lineamientos generales del régimen.

RÉGIMEN DE REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

Se dispone la implementación del "Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles" ("RELI"), a efectos que los contratos de locación sobre bienes inmuebles situados en el país, puedan ser declarados ante la AFIP¹.

LOS CONTRATOS ALCANZADOS

Corresponderá inscribir a través del RELI, los siguientes contratos celebrados por cuenta propia o por cuenta de terceros:

- **Locaciones** (artículos 1.187 y concordantes del CCyCN) **de bienes inmuebles urbanos** (aquellos que conforme a las disposiciones catastrales jurisdiccionales revistan el

¹ A los fines del régimen se consideran las definiciones de "bienes inmuebles" a las contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTICULO 225.- Inmuebles por su naturaleza. Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

ARTICULO 226.- Inmuebles por accesión. Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario.

No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.

Oswaldo H. Soler y Asociados

carácter de “urbanos” o “sub-urbanos”) y **Sublocaciones** (artículos 1.213 a 1.216 del CCyCN)

- **Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales** (aquellos que conforme a las disposiciones catastrales jurisdiccionales revistan el carácter de “rurales” o “sub-rurales”) y **Subarrendos** (artículos 1.213 a 1.216 del CCyCN)
- **Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares**

Se entiende por locación temporaria de inmuebles con fines turísticos, descanso o similares, a las locaciones de inmuebles destinadas a brindar alojamiento en viviendas acondicionadas para su habitabilidad, por un período no menor a UN (1) día ni mayor a los TRES (3) meses.

- **Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -vgr. locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, complejos, centros o “polos” gastronómicos, culturales, complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos².**

No están comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de “góndolas”. De acuerdo al Art. 5º de la Ley de Góndolas Nº 27.545., las mismas son definidas como “...todo espacio físico, mueble, estantería, en los que se ofrecen productos de similares características, incluidos las puntas de góndola...”.

En todos los casos, se encuentran incluidos los contratos de locación celebrados electrónicamente mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.

SUJETOS OBLIGADOS A LA REGISTRACION

Resultan obligados a efectuar la registración de los contratos, las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas cualquiera sea la forma que adopten, que asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores.

² Se entiende por **complejo comercial no convencional**, a los predios en los cuales más de un sujeto (fabricante, vendedor, comisionista u otros intermediarios), utiliza un espacio, puesto o similar, provisto a cualquier título por el titular de aquéllos o por quien bajo cualquier forma o modalidad jurídica explote los mismos, para la comercialización de productos y/o la prestación de servicios.

Se encuentran comprendidos todos aquellos contratos o acuerdos de concesión –de plazo determinado o no, temporales, transitorios, de espacios fijos o móviles, etc.-, concesiones comerciales, contratos de “stands” o puestos o de autorización para instalaciones de los mismos, cualquiera sea su denominación.

Oswaldo H. Soler y Asociados

Inmuebles que pertenezcan a beneficiarios del exterior

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.

Tales representantes quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en el régimen de información previsto por la RG (AFIP) N° 3.285 y su modificatoria, por las operaciones vinculadas a los contratos de locación celebrados.

Cabe recordar que la resolución señalada estableció un régimen de información respecto de toda operación económica, cualquiera sea su naturaleza, aún a título gratuito, concertada entre residentes en el país y quienes actúen en carácter de representantes de sujetos o entes del exterior, el cual incluye a las operaciones de alquiler que ahora se informarán por el nuevo régimen.

CONTRATOS CELEBRADOS CON INTERVENCIÓN DE INTERMEDIARIOS

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios (cualquier sujeto que efectúe intermediación en las operaciones económicas de locaciones de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario), éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores.

La registración efectuada en estas condiciones implicará la excepción de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente régimen, para los locadores o arrendadores y la confirmación de la participación en las operaciones económicas, para los intermediarios.

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

Se remarca de esa manera que el locador no podrá justificar la no registración de un contrato sobre la base de haber acordado con el intermediario y este no haber cumplido con la registración. De modo tal que el locador debe tomar conocimiento fehaciente de la respectiva registración.

CONDOMINIOS

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.

PROCEDIMIENTO Y PLAZOS PARA LA REGISTRACIÓN

La registración de los contratos debe efectuarse a través del sitio “web” de la AFIP (<http://www.afip.gob.ar>) al servicio denominado “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”. A tales fines, utilizarán la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo.

Dentro de dicho servicio, por cada contrato celebrado, deberán proporcionarse los datos detallados en los Anexos II y III de la resolución que correspondan³ y adjuntar en un archivo en formato “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.

Cumplido con lo dispuesto en el artículo precedente, y siempre que el sujeto obligado posea Domicilio Fiscal Electrónico en los términos de la Resolución General N° 4.280 y su modificatoria, el sistema informático 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.

Tratándose de condominios, la citada constancia será remitida al Domicilio Fiscal Electrónico de todos los integrantes del mismo.

Plazo

Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores a su celebración.

MODIFICACIONES DE LOS CONTRATOS REGISTRADOS. PLAZOS PARA INFORMAR

Las modificaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los 15 días corridos posteriores de producidas.

Para el caso de renovaciones de contratos de locación, el servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE” permitirá registrar la nueva transacción informática visualizando todos los datos e información correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquéllos que hayan sufrido alguna variación.

En todos los casos, el sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador.

³ En el Anexo II se solicita información adicional sobre los locadores, intermediarios y administradores de complejos, etc., en tanto en el Anexo III, la identificación pormenorizada del inmueble, del titular, del locador, del locatario, del contrato de locación (plazos, precios, forma de pago, etc.), si se trata de un inmueble urbano o rural, temporal, complejo, predio, etc., disponiendo para cada caso distintos niveles de información. Atento la diversidad de situaciones contempladas en los Anexos, sugerimos la consulta de los mismos.

DECLARACIÓN VOLUNTARIA PARA LOCATARIOS O ARRENDATARIOS

Los locatarios o arrendatarios, podrán informar el contrato celebrado a la AFIP (tercer párrafo del artículo 16 de la Ley 27.551).

A tales fines, deberán ingresar, a través del sitio “web” de la AFIP (<http://www.afip.gob.ar>), la información que se detalla mas abajo, en la opción “Declaración de Contratos” del servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”, hasta el plazo máximo de SEIS (6) meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión. Deberán utilizar la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 2 o superior.

Datos a proporcionar por los locatarios o arrendatarios

- Identificación del tipo, ubicación y destino del inmueble.
- Individualización del “locador urbano” o “arrendador” o “locador temporario” o “locador de superficies en inmuebles”.
- Fecha de inicio y finalización pactada, de corresponder.
- Monto abonado y frecuencia del pago.
- Documentación del contrato.
- De corresponder, comprobantes respaldatorios de pagos efectuados, notas de índole comercial o cualquier otra documentación que haga presumir la existencia de la operación.
- Deberá adjuntarse en archivo con formato “.pdf” o “.jpg”.

COMUNICACIONES JUDICIALES

El segundo párrafo del artículo 16 de la Ley 27.551 dispone lo siguiente:

“Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda”.

En ese sentido, la resolución dispone que la comunicación de los datos relativos a los contratos se suministrará a la AFIP a través del módulo “Comunicaciones Judiciales” del servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - JUZGADOS”, agregando que los contratos informados por el juzgado interviniente tendrán en el sistema “web” el estado “DENUNCIADO”.

CONTRATOS EN MONEDA EXTRANJERA

Las operaciones concertadas en moneda extranjera deberán informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina -para la moneda en cuestión-, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato.

CARÁCTER DE DECLARACION JURADA DE LA INFORMACION A SUMINISTRAR

Los datos ingresados a través del presente régimen revisten el carácter de declaración jurada en los términos del segundo párrafo del artículo 28 del Decreto N° 1.397, reglamentario de la Ley N° 11.683 de Procedimiento Tributario.

Ello implica que el informante afirma que en la información presentará no se ha omitido ni falseado dato alguno que deba contener y es fiel expresión de la verdad.

DEROGACION DEL REGIMEN INFORMATIVO DISPUESTO POR LA RG (AFIP) 2820/2010 y COMPLEMENTARIAS

En el año 2010, mediante RG (AFIP) 2820/2010 se había instaurado un "Registro de Operaciones Inmobiliarias" para los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario y un régimen de Información por parte de locadores, arrendadores, cedentes o similares. A través de los años, la norma sufrió diversas modificaciones, restringiendo las operaciones incluidas en la misma.

La norma bajo comentario ha procedido a derogar a la RG (AFIP) 2820/2010 y demás resoluciones que la modificaron. Asimismo se derogan los Títulos II y III de la RG (AFIP) 3687/2014 que establecía un Registro de inmuebles con destino a locación temporaria con fines turísticos.

De modo tal que todas las operaciones de locación de cualquier naturaleza han quedado incluidas en el nuevo régimen informativo.

VIGENCIA

General:

El día 1 de marzo de 2021, inclusive

Particular:

- Contratos que se hubieran celebrado a partir del día 01/07/2020 (vigencia de la Ley 27.551) y que continúen vigentes al 01/03/2021
- Contratos que se celebren a partir 01/03/2021 hasta el día 31/03/2021 inclusive,

Deberán registrarse hasta el día 15/04/2021

- Contratos que se celebren a partir del 01/04/2021

Deberán registrarse hasta 15 días corridos posteriores a su celebración.

Dr. José A. Moreno Gurrea