

## REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS - RG (AFIP) 2820/2010

Escribe: Luis Lavadenz

---

A partir del mes de Agosto de 2010 entra en vigencia el régimen establecido por el Fisco Nacional, a través de la RG (AFIP) 2820 publicada en el Boletín Oficial del 05 de mayo de 2010, mediante la cual se extienden los alcances de su antecesora la RG (AFIP) 2168 referida al "Registro de Operaciones Inmobiliarias" en el que deben inscribirse los sujetos que intervienen en las operaciones de compraventa y/o locación de bienes inmuebles, entre otros.

El nuevo régimen contempla dos aristas: La inscripción o "empadronamiento" en un REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS por un lado, y por otra parte un régimen de información referido a las operaciones alcanzadas, que incluye una declaración jurada anual.

### EMPADRONAMIENTO EN EL REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

A efectos de la aplicación deberán analizarse dos elementos, uno de carácter subjetivo y otro de cumplimiento objetivo. A dichos efectos, la norma establece cuáles son los sujetos que deben cumplir con la obligación de inscribirse, dejándola supeditada a la realización de alguna de las operaciones detalladas. Vale decir, existirá la obligación de inscribirse en el "registro", cuando en forma concurrente, se den los dos supuestos.

#### **SUJETOS ALCANZADOS POR LA OBLIGACIÓN DE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO:**

Los siguientes sujetos que realicen o intervengan en las operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles que se detallan más adelante, deberán inscribirse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias.

- Las personas físicas y sucesiones indivisas.
- Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país.
- Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia física o ideal del exterior.

#### **SE ENCUENTRAN EXCEPTUADOS DE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO:**

- El Estado Nacional, Provincial, Municipal y el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 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; las instituciones religiosas; las asociaciones, fundaciones y entidades civiles creadas con fines sociales; las asociaciones deportivas y de

cultura física sin fines de lucro y 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 el régimen.

ACLARACION: Cuando el o los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior en los términos de la Ley del Impuesto a las Ganancias, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país definidos en la RG (AFIP) 1375.

### OPERACIONES COMPRENDIDAS

Habiéndose determinado el aspecto subjetivo, deberá analizarse el cumplimiento de alguna de las siguientes operaciones a los efectos de que se verifique la obligación de la incorporación en el "Registro."

- I. La intermediación en la compraventa (incluida la subasta judicial) y/o locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario.
- II. La locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles —incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing (regidos por la Ley de Leasing N° 25.248)—, por cuenta propia o con la intervención de los intermediarios mencionados precedentemente, así como las "sublocaciones" y "subarriendos", conforme a lo establecido en los Artículos 1583 a 1603 del Código Civil, cuando:
  - a) 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.

A los efectos de calcular el mencionado importe, deberá atenderse a las siguientes consideraciones

- Cuando el importe de la contraprestación se haya definido para un período distinto al mensual, corresponderá calcular el monto equivalente a treinta días.
- Cuando la contraprestación se pacte en especie, los bienes o prestaciones recibidos se valuarán al valor de plaza a la fecha de recepción, entendiéndose por tal, el que para cada caso se indica seguidamente:
  - Bienes con cotización conocida: el valor de cotización en la bolsa o mercado respectivo.
  - Demás bienes y prestaciones sin cotización conocida: el precio que se obtendría por la venta o prestación respectiva, en condiciones normales de mercado.

- b) En el caso de inmuebles rurales (de acuerdo con las normas catastrales), cuando los mismos tengan una superficie —considerada individualmente o en su conjunto, cuando se encuentren afectados al desarrollo de la misma explotación económica—, igual o superior a TREINTA (30) hectáreas, (en este caso no deberá tenerse en cuenta el monto de rentas brutas que generen dichos contratos).

Al respecto la norma establece que se deberá considerar incluidas entre las rentas provenientes del alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles:

- El producido en dinero o en especie de la locación de inmuebles urbanos y rurales.
  - Cualquier especie de contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos reales de usufructo, uso o habitación.
  - El valor de las mejoras introducidas en los inmuebles, por los arrendatarios o inquilinos, que constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no esté obligado a indemnizar.
  - La contribución directa o territorial y otros gravámenes que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.
  - El importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario.
- III. El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin la intermediación mencionadas, 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 o el mayor de ambos de existir ambos.
- IV. 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 cumplan la condición de sumar un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000.-) mensuales.
- V. La cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos (de acuerdo con las normas catastrales) —excepto hipoteca y anticresis— no comprendida en el punto II), siempre que se cumpla la condición del monto de renta bruta mencionada.
- VI. La cesión de derechos reales a cualquier título, oneroso o gratuito, sobre inmuebles rurales —excepto hipoteca y anticresis— no comprendida en el punto II), cuya superficie —considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación—, resulte igual o superior a TREINTA (30) hectáreas.

## ACLARACIÓN - OPERACIONES PACTADAS EN MONEDA EXTRANJERA

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.

## OPERACIONES ESPECIALMENTE EXCLUIDAS

Aquellas que se realizaren en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, o por bienes existentes en dicho Territorio, al amparo del régimen especial fiscal y aduanero previsto en la Ley N° 19.640.

## INCORPORACION AL REGISTRO

Habiéndose cumplimentado ambos requisitos, los sujetos obligados deberán solicitar la inscripción en el "Registro", **en forma individual por cada tipo de operación, dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos** de reunidas las condiciones mencionados anteriormente de acuerdo con el siguiente procedimiento:



Se realizará la solicitud mediante transferencia electrónica de datos a través del Servicio "**Registro de Operaciones Inmobiliarias**", habilitado en el sitio "web" de la AFIP ([http:// www.afip.gob.ar](http://www.afip.gob.ar)), mediante la utilización de la "Clave Fiscal".

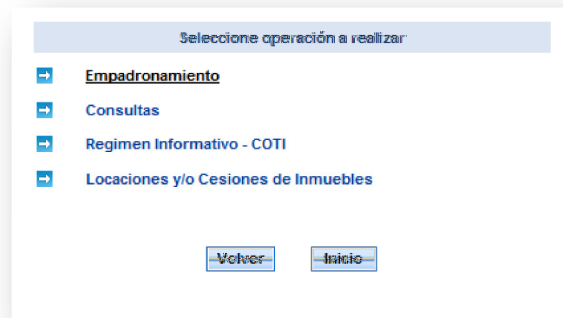
En el caso de que dicho servicio no se encuentre habilitado, deberá ingresar previamente al servicio "Administrador de Relaciones de Clave Fiscal" y agregarlo. Luego si, podrá procederse al empadronamiento.

De resultar aceptada la transacción, el Sistema emitirá un comprobante que servirá como "**Constancia de Empadronamiento**". La AFIP publicará en su sitio "web" el listado de los sujetos empadronados.

Por su parte, en el caso de producirse modificaciones respecto de los datos informados o se verifique el cese de actividades por las cuales el sujeto resultó obligado a empadronarse, dichas novedades deberán ser informadas por la misma vía, dentro del plazo de DIEZ (10) días hábiles administrativos de producidas.

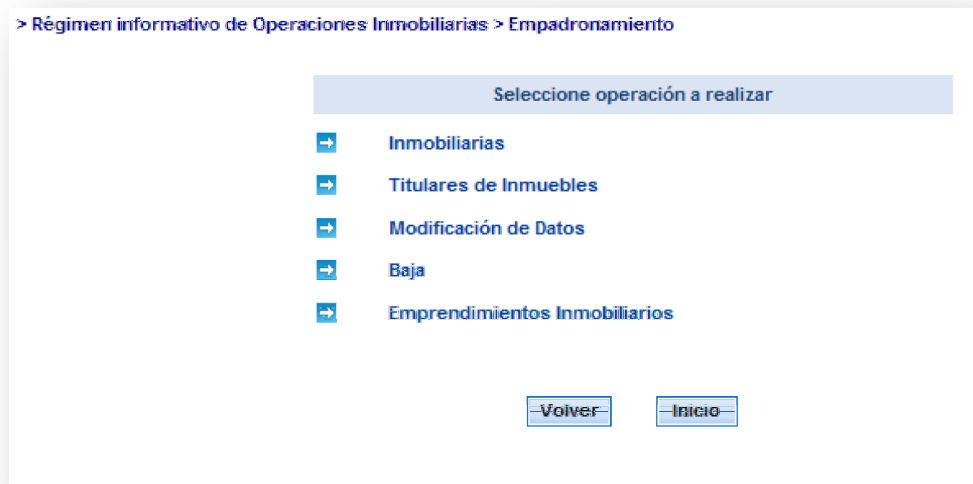
## PROCESO DE EMPADRONAMIENTO

El proceso de empadronamiento es relativamente simple. Una vez ingresado al sistema, deberá seleccionarse la alternativa "Empadronamiento" y luego elegir dentro de las opciones que el sistema brinda, el concepto en virtud del cual se procede a la inscripción,



5

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Empadronamiento



Una vez seleccionada la opción correspondiente, el proceso se encuentra terminado, y el sistema en condiciones de emitir la debida constancia de empadronamiento.

## REGIMEN DE INFORMACION

Como se expuso al principio de la presente colaboración, la normativa también prevé un régimen de información aplicable a los sujetos que, cumplidos los requisitos mencionados, se encuentren obligados a inscribirse en el REGISTRO que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones y contratos mencionados, excepto cuando el inmueble sea objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial o los mismos se destinen a la realización de eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos o similares (salones, estadios, salas de cine o teatro, campos de deporte, etc.), o a ferias o exposiciones, incluyan o no servicios conexos a la locación, o se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por la Ley N° 26.356.

Asimismo se establece que cuando, estando obligado a hacerlo, un condominio no cumple 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.

#### **INFORMACION QUE DEBE PRESENTARSE**

6

##### **- RESPECTO DEL INMUEBLE**

- a) Identificación (Casa, Departamento, Departamento con cochera, cochera, local, lote de terreno, country, quintas, etc., mejoras construcción, rurales con vivienda, rurales sin vivienda, otros inmuebles)
- b) Ubicación.
- c) Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble.
- d) Tratándose de bienes inmuebles rurales: Superficie arrendada o cedida y 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, (Local con fines comerciales, espacios móviles, "stands", puestos, góndolas, etc., afectado a establecimientos industriales o de prestación de servicios, explotación rural, contrato de arrendamiento, contrato de aparcería, contratos accidentales, otros tipos, casa habitación, recreo o veraneo, con fines turísticos o esparcimiento, otros fines —oficinas, administración, sedes, etc.— En este caso se deberá aclarar el destino dado a dichos bienes)

##### **- RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES**

- a) Datos del titular o condómino del bien inmueble o representante (Apellido y nombres, denominación o razón social, CUIT / CUIL o CDI, porcentaje de participación de corresponder, CUIT de país de residencia de corresponder)
- b) Datos del locatario o cesionario (Apellido y nombres, denominación o razón social., CUIT / CUIL o CDI, CUIT de país de residencia de sujetos del exterior.
- c) Datos del locador: (Apellido y nombres, denominación o razón social, CUIT / CUIL o CDI)

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

##### **- RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACION Y/O CESION**

- a) Denominación del contrato (Vg. 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: (Efectivo, en especie, Mixto)
- 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 (De tratarse de la modalidad en efectivo Importe total pactado a devengar durante la vigencia de su instrumentación. De tratarse de la modalidad en especie: Cantidades y condiciones a devengar durante la vigencia de su instrumentación)
- 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.

#### PLAZOS PARA INFORMAR

La obligación de informar deberá cumplirse hasta el día **26 del mes inmediato siguiente** a aquél en que, conforme al respectivo contrato de locación y/o cesión, se verifiquen las condiciones mencionadas para encuadrar en el régimen.

Asimismo, 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.

En forma adicional, el régimen prevé una **declaración jurada anual** que contendrá la totalidad de la información suministrada correspondiente al respectivo año calendario. La misma deberá cumplirse hasta 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" de la AFIP, utilizando el servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" en la opción "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles" "DD.JJ. Anual". Dicha presentación deberá cumplirse aún cuando en un período anual no existan operaciones a informar, en cuyo caso se consignará la novedad "SIN MOVIMIENTO".

#### REGIMEN ESPECIAL DE RETENCION DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La norma prevé una carga adicional para aquellos sujetos que no cumplan con la obligación de entregar al agente de retención, la constancia de haber cumplido con el régimen de información, o en ocasión de que los datos de la constancia entregada no coincidan con los datos obtenidos por el agente, mediante consulta electrónica, debiendo aplicar la alícuota de retención mas gravosa que se prevea para el tipo de operación, en la norma respectiva RG (AFIP) 830/2000.

A dichos efectos los agentes de retención del Impuesto a las Ganancias, deberán verificar la autenticidad de la constancia de cumplimiento entregada por el locador o a través de una consulta disponible en el sitio "web" de la AFIP.

## OTRAS CUESTIONES ADICIONALES

La norma establece que el Fisco establecerá el cumplimiento del 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 el mismo, de la obtención de certificados de créditos fiscal o constancias de situación impositiva, previsional y/o aduanera, entre otros.

Esto nos prende una luz de alerta en particular de algunas constancias, tales como las de las Empresas Agropecuarias, en un supuesto, los arrendatarios, aplicando el régimen de retención especial previsto deberán retener el 28% de Ganancias al alquilar campos que no cumplan con los requisitos del régimen. De tal modo, el productor debe verificar que el propietario del campo haya cumplido con las disposiciones de este régimen, caso contrario podría verse comprometida su permanencia en el Registro Fiscal de Operadores de Granos.

## VIGENCIA DEL REGIMEN - VENCIMIENTO DEL PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO

El régimen entrará en vigencia a partir del **01/08/2010** inclusive, con las siguientes salvedades:

Las obligaciones referidas a la incorporación en el "registro", se considerarán cumplidas con el "empadronamiento" que los sujetos hubieran efectuado de acuerdo con lo dispuesto por la RG (AFIP) 2168 (antecesora de la norma bajo análisis) respecto de aquellas operaciones comprendidas en la misma, correspondiendo en su caso, cumplir únicamente con las que alcancen a otras operaciones realizadas, no alcanzadas por dicha norma.

El "empadronamiento" de los sujetos que al 05/05/2010, generado en las operaciones alcanzadas por el presente régimen (excepto la intermediación en operaciones con bienes inmuebles) -siempre que por dichas operaciones no se hubiesen encontrado obligados por la mencionada RG 2168-, se considerará cumplido en término hasta 31/08/2010.

El cumplimiento del **régimen de información**, respecto de los contratos de locación y/o cesión celebrados con anterioridad al 01/08/2010 y siempre que se encuentren vigentes a dicha fecha, se considerará cumplida en término si la presentación se realiza hasta el 30/09/2010. 