



Administración Federal de Ingresos Públicos

FACTURACION Y REGISTRACION

Resolución General 2820

Procedimiento. Operaciones compraventa y/o locación bienes inmuebles. Agentes que intervienen en el mercado inmobiliario. "Registro de Operaciones Inmobiliarias". Requisitos, plazos, formas y condiciones para su inscripción. Empadronamiento. Régimen de información. Resolución General 2168 y su modificatoria. Su sustitución.

Bs. As., 30/4/2010

Ver Antecedentes Normativos

VISTO la Actuación SIGEA N° 10056-453-2008 del Registro de esta Administración Federal, y
CONSIDERANDO:

Que mediante la Resolución General N° 2168 y su modificatoria, se creó el "Registro de Operaciones Inmobiliarias" en el que deben inscribirse los sujetos que intervienen en las operaciones de compraventa y/o locación — alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles. Que razones de administración tributaria hacen aconsejable extender los alcances de dicha norma a otras operaciones económicas que se vinculen con los referidos bienes.

Que asimismo, se considera adecuado modificar el monto a partir del cual, los sujetos que intervengan en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios efectuados por cuenta propia sin la intervención de "inmobiliarias", se encuentran obligados a inscribirse en el mencionado registro.

Que por otra parte y con el objeto de optimizar las acciones de control sobre las locaciones y/o cesiones de derechos reales sobre inmuebles, procede implementar adicionalmente un régimen de información a cumplir por quienes asuman el carácter de "locador", "arrendador" o "cedente" en dichas operaciones.

Que tales modificaciones y la consecuente necesidad de disponer los requisitos, formas y condiciones que deberán observar los sujetos obligados a actuar como agentes de información, ameritan la sustitución de la Resolución General N° 2168 y su modificatoria. Que para facilitar la lectura e interpretación de las normas, se considera conveniente la utilización de notas aclaratorias y citas de

textos legales, con números de referencia, explicitados en el Anexo I.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, de Recaudación, de Fiscalización, de Sistemas y Telecomunicaciones, Técnico Legal Impositiva, de Servicios al Contribuyente, 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:

TITULO I

REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

A - SUJETOS OBLIGADOS

Art. 1º.- Las personas físicas, sucesiones indivisas y demás sujetos (1.1.) que realicen o intervengan en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles (1.2.) situados en el país, deberán inscribirse en el 'Registro de Operaciones Inmobiliarias' (1.3.), en adelante el 'Registro', excepto cuando se trate de:

a) 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 1º de la Ley N° 22.016. b) 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.

Cuando el o los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior (1.4.), la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país (1.5.).

Están exceptuados de la obligación dispuesta en el presente artículo, los condóminos que obtengan exclusivamente por las operaciones comprendidas en la presente, rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando estos últimos hayan cumplido con la misma.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 1 de la Resolución General N° 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

B - OPERACIONES COMPRENDIDAS

Art. 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 subarriendos, 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 1º de la Ley Nº 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'.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 2 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

C - SOLICITUD DE INCORPORACION AL "REGISTRO". EMPADRONAMIENTO

Art. 3º.- Los sujetos obligados deberán solicitar la inscripción en el 'Registro' mediante su empadronamiento, en forma individual por cada tipo de operación de las indicadas en el Artículo 2º, dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de reunidas las condiciones previstas en el citado artículo (3.1.).

Dicha obligación se cumplirá mediante transferencia electrónica de datos a través del Servicio 'Registro de Operaciones Inmobiliarias', habilitado en el sitio 'web' de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), utilizando la 'Clave Fiscal' obtenida conforme a la Resolución General Nº 2239, su modificatoria y sus complementarias, ingresando los datos requeridos por el sistema, según el tipo de operación de que se trate."

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 3 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Art. 4º — El Sistema a que se refiere el artículo anterior no permitirá efectuar la transacción informática, cuando:

- a) En todos los casos: detecte inconsistencias respecto del domicilio fiscal declarado, y/o
- b) tratándose de las operaciones de intermediación comprendidas en el inciso a) del Artículo 2º: la actividad declarada por el responsable ante esta Administración Federal no se corresponda con alguna de las que se consignan en el Anexo II.

En ambos supuestos; el sujeto obligado deberá regularizar su situación ingresando con "Clave Fiscal" al servicio "Sistema Registral" disponible en el sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>), o en su caso, en la dependencia de este Organismo en la que se encuentre inscripto. De resultar aceptada la transacción, el Sistema emitirá un comprobante como "Constancia de Empadronamiento".

Este Organismo publicará en su sitio "web" (<http://www.afip.gob.ar>) el listado de los sujetos empadronados que realicen las operaciones económicas mencionadas en los incisos a) y c) del Artículo 2º.

D - MODIFICACION DE DATOS Y CESE DE ACTIVIDADES

Art. 5º — De producirse modificaciones respecto de los datos informados conforme lo dispuesto en el Artículo 3º, 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.

Art. 6º — Cuando se verifique el cese de actividades por las cuales el sujeto resultó obligado a empadronarse conforme lo dispuesto en los Artículos 1º y 2º, 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".

TITULO II

REGIMEN DE INFORMACION

A - SUJETOS OBLIGADOS

Art. 7º.- Los sujetos obligados a empadronarse, que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones comprendidas en los incisos b), d), e) y f) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo deberán cumplir con el régimen de información que se establece en el presente título.

En las cesiones de nuda propiedad con reserva de usufructo de inmuebles comprendidas en el Artículo 2º, 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 provenientes de las operaciones detalladas en el primer párrafo totalmente a uno de los conyuges (7.1.), las obligaciones previstas por los Títulos I y II de la presente, se configurarán sobre éste únicamente.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 4 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

B - EXCEPCIONES

Art. 8º.- No corresponderá cumplir con el presente régimen, cuando el o los inmuebles:

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

Asimismo quedan exceptuadas las locaciones y prestaciones de servicios comprendidas en los puntos 2., 3., 16. y 21. apartado e), del inciso e) del Artículo 3º de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

c) Se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por la Ley Nº 26.356.

d) 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 1º de la Ley Nº 19.640 y sus modificaciones.

e) Resulten afectados a las operaciones comprendidas en el régimen informativo dispuesto por la Resolución General Nº 3075.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 5 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

C - INFORMACION A PRESENTAR

Art. 9º — Los sujetos aludidos en el Artículo 7º deberán suministrar los datos que se detallan en el Anexo III de la presente, mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>). A tal efecto, deberán ingresar al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" con "Clave Fiscal" —obtenida conforme a lo dispuesto por la Resolución General Nº 2239, su modificatoria y sus complementarias — y seleccionar la opción "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.

Los agentes de información cuando deban suministrar los datos previstos en el primer párrafo correspondientes a las operaciones económicas enumeradas en los incisos b), d) e) y/o f) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, deberán efectuarlo por la totalidad de las mismas con prescindencia del monto de renta bruta que devenguen cada una considerada individualmente, con excepción de aquellas excluidas por el Artículo 8º. (Párrafo incorporado por art. 1º pto. 6 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Art. 10.- 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 establecidas en los incisos b), d), e) y f) y segundo párrafo del Artículo 2º, que determinen la sujeción al presente régimen.

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

Tratándose de locaciones, cesiones o contratos en las cuales la contraprestación sea pactada bajo la modalidad 'en especie' o 'en efectivo con

precio determinable', el monto total pactado será informado de la siguiente manera:

a) Cuando se deba dar de alta dicho acto en el 'Registro': se consignará con valor '0' —cero— el campo 'monto total al finalizar el contrato', y

b) cuando se perciba la contraprestación pactada: se consignará, mediante la opción 'Modificaciones Contractuales' del 'Registro', el importe total percibido en el campo 'monto total al finalizar el contrato'. De tratarse de bienes y/o servicios, dicho campo en el sistema informático deberá ser completado con el monto que resulte de la valuación de los mismos conforme a las disposiciones contenidas en el inciso b) del Artículo 2º.

La obligación de informar el monto total del acuerdo, cesión o contrato, será considerada efectuada en término siempre que se efectúe hasta el último día hábil del mes inmediato siguiente al que se produzca la percepción y/o finalización del servicio.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 7 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Art. 11. — Los responsables se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual que contendrá la totalidad de la información suministrada de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9º, correspondiente al respectivo año calendario.

La mencionada obligación deberá cumplirse 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 Nº 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".

Art. 12. — Cuando la fecha de vencimiento — Artículos 10 y 11— coincida con un día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

D - RETENCION DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 13.- Los sujetos obligados a actuar como agentes de retención, conforme a lo dispuesto por la Resolución General Nº 830, sus modificatorias y complementarias, respecto de las operaciones comprendidas en el presente régimen de información, deberán verificar la autenticidad de la constancia de cumplimiento al mismo (13.1.).

Dicha verificación se efectuará mediante 'Clave Fiscal', a través de la consulta disponible en el sitio 'web' de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), ingresando al servicio 'Información de contratos de inmuebles' del

'Administrador de Relaciones'. El sistema requerirá el ingreso de los siguientes datos: Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del agente de información o Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código de Identificación Laboral (C.U.I.L.) y/o Clave de Identificación (C.D.I.) del locador, arrendador, cedente y/u otro obligado como agente de información y el código verificador que obra en la constancia obtenida conforme al Artículo 9º.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 8 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Art. 14. — 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 Nº 830, sus modificatorias y complementarias (14.1.), sin considerar el monto no sujeto a retención, cuando se verifique alguno de los siguientes puestos:

a) 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 aludida en el segundo párrafo del Artículo 9º.

b) Los datos de la constancia entregada por el locador o, en su caso, cedente, no coincidan con los obtenidos de la consulta aludida en el segundo párrafo del Artículo 13.

E - OTRAS DISPOSICIONES

Art. 15.- 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, en las operaciones comprendidas en los incisos b), d), e) y f) del Artículo 2º y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, asuman el carácter de locadora, arrendadora, cedente o similar, a los efectos de los Títulos I y II —régimen de empadronamiento y de información— resultan obligados cada uno de sus integrantes, cuando éstas no cumplieran con dichas obligaciones.

En los casos indicados en el párrafo anterior, cuando los socios resulten obligados, éstos 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.

(Artículo sustituido por art. 1º pto. 9 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Art. 16. — Esta Administración Federal 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.

Art. 17. — Los sujetos obligados por el presente régimen quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en los regímenes de información dispuestos por las Resoluciones Generales Nº 1375, sus modificatorias y complementaria, y Nº 2457.

TITULO III

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 18. — Las constancias que emita el Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" deberán encontrarse a disposición del personal fiscalizador de este Organismo en el domicilio fiscal del responsable.

Art. 19. — El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta resolución general, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

Art. 20. — Apruébanse los Anexos I a III, que forman parte de la presente.

Art. 21. — Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia a partir del primer día del tercer mes inmediato siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive, con las siguientes salvedades:

a) Las obligaciones establecidas en el Título I, se considerarán cumplidas con el "empadronamiento" que los sujetos hubieran efectuado de acuerdo con lo dispuesto por la Resolución General Nº 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.

b) El "empadronamiento" de los sujetos que, a la fecha de publicación de la presente en el Boletín Oficial, reúnan las condiciones establecidas en los incisos b), c), d), e) y f) del Artículo 2º —siempre que por dichas operaciones no se hubiesen encontrado obligados por la Resolución general Nº 2168—, se considerará cumplido en término hasta el último día del tercer mes siguiente al de dicha publicación.

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 2012, inclusive.

(Inciso c) sustituido por art. 1º pto. 10 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

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 día 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 día 28 de febrero de 2012, inclusive.

(Inciso sustituido por art. 1º pto. 11 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

e) La obligación de empadronarse por parte de los sujetos alcanzados por las disposiciones de

la presente, por reunir las condiciones establecidas en los incisos b), c), d), e), f) o segundo párrafo del Artículo 2º, se considerará cumplida en término siempre que la misma se efectúe hasta el día 31 de julio de 2011, inclusive.

(Inciso incorporado por art. 1º pto. 12 de la Resolución General Nº 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Art. 22. — Déjense sin efecto a partir de la entrada en vigencia de la presente, las Resoluciones Generales Nº 2168 y Nº 2262, sin perjuicio de mantener la validez del "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y de las Constancias de Empadronamiento emitidas conforme a dichas normas.

Art. 23. — Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Ricardo Echegaray.

ANEXO I - RESOLUCION GENERAL Nº 2820

NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES

Artículo 1º.

(1.1.) Se encuentran comprendidos los sujetos que se indican a continuación:

a) Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país.

b) Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia física o ideal del exterior.

(1.2.) Se consideran inmuebles a los efectos del presente régimen, los contemplados en los Artículos 2314 a 2317 del Código Civil.

(1.3.) Creado por la Resolución General Nº 2168 y su modificatoria.

(1.4.) A efectos de determinar la residencia de un sujeto, se aplicarán los Artículos 119 y concordantes de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

(1.5.) Aquellos sujetos obligados a cumplir el régimen de información previsto en la Resolución General Nº 1375, sus modificatorias y complementarias.

Artículo 2º.

(2.1.) Incluidas las realizadas mediante subasta judicial.

(2.2.) Conforme lo establecido en la Ley Nº 25.248.

(2.3.) Comprende todas las rentas generadas por los inmuebles locados o arrendados, incluidas aquellas derivadas de las locaciones sucesivas de un inmueble.

(2.4.) Inmuebles rurales: cuando conforme a las leyes catastrales locales revistan el carácter de "rurales" o "subrurales".

(2.5.) A los efectos del presente régimen debe entenderse como "unidad de explotación" a los bienes inmuebles rurales afectados al desarrollo de una misma explotación económica —vgr. agropecuaria, minera, forestal, etc.— con independencia de las identificaciones catastrales que la conformen —vgr. parcelas, partidas inmobiliarias, nomenclaturas catastrales, etc.—.

Asimismo, se considera explotación agropecuaria, la que tenga por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, así como el desarrollo, entre otras, de las actividades de crianza y explotación de ganado y animales de granja, fruticultura, horticultura, avicultura, apicultura, etc.

(2.6.) Contratos o acuerdos de concesión —temporal, transitoria, transitoria móvil, etc.—, contratos de góndola, concesiones comerciales, contratos de "stands" o de cesión de autorización para instalaciones de "stands", y similares, cualquiera sea su denominación.

(2.7.) Inmuebles urbanos: cuando conforme a las leyes catastrales locales revistan tal carácter.

Artículo 3.

(3.1.) Según la siguiente clasificación:

- a) Inmobiliarias —por las operaciones comprendidas en el inciso a) del Artículo 2º—.
- b) Titular de inmuebles —por las operaciones comprendidas en el inciso b) del Artículo 2º—, individualizado por inmuebles urbanos y rurales.
- c) Sublocadores —de corresponder, por las operaciones comprendidas en el inciso b) del Artículo 2º— individualizado por inmuebles urbanos y rurales.
- d) Emprendimientos inmobiliarios —por las operaciones comprendidas en el inciso c) del Artículo 2º—.
- e) Locadores de espacios fijos —por las operaciones comprendidas en el inciso d) del Artículo 2º—.
- f) Cedentes de inmuebles urbanos —por las operaciones comprendidas en el inciso e) del Artículo 2º—.
- g) Cedentes de inmuebles rurales —por las operaciones comprendidas en el inciso f) y segundo párrafo del Artículo 2º—.
- h) Otros agentes de información alcanzados por esta resolución general —para los sujetos obligados como agentes de información del régimen sin que resulten encuadrados específicamente en alguna de las categorías precedentes—. Entre otros, cedentes de nuda propiedad con reserva de usufructo; agentes de información que no efectúen operaciones comprendidas en el inciso a) del Artículo 2º, etc.

(Nota aclaratoria del art. 3º incorporada por art. 1º pto. 13 de la Resolución General N° 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Artículo 7.

(7.1.) Conforme a lo dispuesto por los Artículos 29 y 30 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

(Nota aclaratoria del art. 7º incorporada por art. 1º pto. 13 de la Resolución General N° 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

Artículo 13º.

(13.1.) Cuya copia fuere entregada por el locador o cedente conforme lo establecido en el último párrafo del Artículo 9º "in fine".

Artículo 14º.

(14.1.) Alícuotas correspondientes a beneficiarios que no acrediten su condición de inscriptos frente al impuesto a las ganancias.

ANEXO II - RESOLUCION GENERAL N° 2820

CODIGOS DE ACTIVIDADES

701010 - Servicios de alquiler y explotación de inmuebles para fiestas, convenciones y otros eventos similares.

701090 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p.

702000 - Servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata. (Incluye compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de bienes, etc., realizados a cambio de una retribución o por contrata, y la actividad de martilleros, rematadores, comisionistas, etc.).

ANEXO III RESOLUCION GENERAL N° 2820 Y SU MODIFICATORIA

(TEXTO SEGUN RESOLUCION GENERAL N° 3139)

(Anexo sustituido por art. 1º pto. 14 de la Resolución General N° 3139/2011 AFIP B.O. 1/7/2011.)

DATOS A SUMINISTRAR 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

80 - Inmuebles por accesión

81 - Inmuebles - Artículo 2316 del Código Civil

82 - Inmuebles por carácter representativo

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) Superficie locada, arrendada o cedida.

e) Tratándose de bienes inmuebles rurales: Deberán consignarse TRES (3) puntos de geoposicionamiento satelital —puntos GPS— correspondientes a la superficie locada, arrendada o cedida del inmueble —grados, minutos y segundos—. Al menos uno de dichos puntos deberá corresponder a la entrada principal de la unidad de explotación o establecimiento.

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

g) 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, vivienda.

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.
2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del país de residencia, según Anexo VII de la Resolución General Nº 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, deberán informarse 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.).
3. De corresponder, Tipo y Nº de Documento de identidad.

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

- 4.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
- 4.2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del país de residencia, según Anexo VII de la Resolución General Nº 2233, su modificatoria y complementaria.
- 4.3. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) del representante en el país o, en su defecto, tratándose de personas físicas que no cuenten con representante en el país, Número del pasaporte o documento que acredita su identidad.

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, "leasing" o distribución de frutos).

Tratándose de cesión de nuda propiedad con reserva de usufructo deberá indicarse tal circunstancia.

b) Fecha de celebración o instrumentación.

c) Fecha de inicio y finalización pactada. Tratándose de locaciones y/o cesiones en las cuales se desconoce la fecha de finalización deberá consignarse como tal el día 31 de diciembre de 2099.

d) Modalidad del precio pactado:

1. Efectivo: en su caso deberá considerarse lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 2º 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.
4. Efectivo con precio determinable: Cuando la contraprestación pactada sea en efectivo sujeta a cotizaciones futuras, la cual al momento de informar resulta indeterminada.
- e) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido: mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral o anual; inferior al mes u otra (finalización cosecha, finalización campaña, finalización contrato, 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.

Antecedentes Normativos

- Artículo 21, inciso c), sustituido por art. 1º pto. 1 de la **Resolución General N° 2910/2010** de la AFIP;
- Artículo 21, inciso d) incorporado por art. 1º pto. 2 de la **Resolución General N° 2910/2010** de la AFIP;