



**OPERACIONES CON INMUEBLES  
NUEVAS OBLIGACIONES DE INFORMACION A LA AFIP-DGI  
Por Néstor Cáceres (\*)**

En el marco de su función de fiscalización del cumplimiento de las obligaciones fiscales, la AFIP-DGI ha instrumentado nuevos deberes formales para los sujetos intervinientes en las operaciones inmobiliarias, los cuales comienzan a regir a partir del mes de febrero del corriente año.

**A) INTRODUCCION**

A finales del año pasado, la AFIP-DGI publicó dos resoluciones generales, por medio de las cuales se dispusieron nuevas obligaciones formales para diferentes tipos de operadores del mercado inmobiliario.

Las citadas normas tienen por objeto la recopilación de información por parte del Fisco, en relación a una modalidad específica de la utilización de inmuebles (pago expensas y gastos comunes), como así también de las operaciones inmobiliarias realizadas por los contribuyentes e intermediarios, con el objeto de fiscalizar las actividades de este sector de la economía.

**B) REGIMEN DE INFORMACION DE OCUPANTES DE BARRIOS CERRADOS Y EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Mediante la R.G. Nº 2159, la AFIP-DGI implementó un régimen de información de las expensas o gastos comunes<sup>1</sup> a cargo de los ocupantes de edificios de propiedad horizontal y barrios cerrados, en su carácter de propietarios, inquilinos u ocupantes por cualquier título.

La citada Resolución, en el marco de las facultades otorgadas al fisco en el artículo 107 de la Ley de Procedimiento Fiscal, ha designado como responsables de cumplimentar el régimen de información a los “administradores” de dichos complejos inmobiliarios.

La información sólo corresponde suministrarse cuando se cumplimenten los requisitos referidos al “importe” de los gastos comunes o expensas y a la “superficie” del inmueble, según se indica a continuación:

a.- Expensas o gastos comunes mayores a \$ 2.400 por semestre calendario

b.- Superficie:

b.1.- Barrios cerrados: la superficie ocupada por el inmueble sea igual o superior a los 400 metros cuadrados, considerando tanto la construida como así también la de los terrenos sin superficie construida.

b.2.- Edificios de propiedad horizontal o afectados al régimen de prehorizontalidad (L. 19724): la superficie de los departamentos o unidades funcionales deberá ser igual o mayor a 100 metros cuadrados. Se deberá considerar las superficies correspondientes a cocheras y bauleras.

---

<sup>1</sup> Aún cuando se adeuden total o parcialmente

De tratarse de inmuebles con construcciones o mejoras, la superficie total que deberá informarse estará constituida por las superficies cubierta, semicubierta y "a cielo abierto".

Se establece un supuesto de excepción para el siguiente caso: **a)** pluralidad de inmuebles; **b)** la obligación de pago de las expensas o gastos comunes se encuentren a cargo de un mismo sujeto; **c)** correspondan a uno, o más consorcios o administraciones y **d)** su gestión esté a cargo de un mismo administrador. En estos casos, se deberá cumplimentar el régimen de información cuando la superficie del "conjunto" de los inmuebles involucrados supere los parámetros de superficie y monto mínimo de expensas o gastos comunes.

La información se debe suministrar por semestre calendario y hasta el último día del mes de julio o febrero siguiente a cada período semestral.

En particular, se ha previsto que el primer período por el cual se debe cumplimentar esta obligación, es el correspondiente al segundo semestre del año 2006, la cual se podrá presentar hasta el 30 de marzo de 2007.

La información que se deberá suministrar está referida a los datos que identifiquen al ocupante de los respectivos inmuebles, al complejo habitacional, los honorarios de administración del complejo e importes determinados y pagados de expensas y gastos comunes.

Los sujetos obligados a informar utilizarán el Aplicativo "AFIP-DGI - Régimen Informativo de Pago de Expensas - Versión 1.0"<sup>2</sup>, a través del cual se generará el soporte magnético que deberá enviarse por transferencia electrónica de datos<sup>3</sup>, y que también permitirá la impresión del formulario de declaración jurada N° 438.

Cuando en un período no exista información a suministrar se informará "sin movimientos" y, luego de tres (3) presentaciones semestrales sucesivas en dicha condición, los responsables no tendrán la obligación de informar hasta que se produzca una nueva información alcanzada por el régimen.

Las infracciones o los incumplimientos -parciales o totales- al régimen de información establecido por la R.G. 2159, podrán ser pasibles de las sanciones previstas en el artículo incorporado a continuación del artículo 38 de la ley de Procedimiento Fiscal, que contempla la pena de hasta \$ 5.000 de multa. En el caso de que los responsables detentaren la condición de sociedades, empresas, fideicomisos, asociaciones o entidades de cualquier clase constituidas en el país o, por otra parte, de establecimientos organizados en forma de empresas estables -de cualquier naturaleza u objeto- pertenecientes a personas de existencia física o ideal domiciliadas, constituidas o radicadas en el exterior, la multa podrá ascender hasta el importe de \$ 10.000.

### **C) REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS**

El pasado 11/12/2006 la AFIP-DGI publicó la R.G. 2168, a través de la cual se instrumentó un "Registro de Operaciones Inmobiliarias" (en adelante R.O.I.), con la finalidad de "optimizar las tareas de fiscalización", según se menciona en los considerandos de dicha resolución.

Se deberán inscribir en el R.O.I. los sujetos que, en forma habitual, realicen operaciones de compraventa o locación de bienes inmuebles<sup>4</sup>, ya sea por cuenta propia, o por cuenta y orden de terceros.

Por medio de esta Resolución General, el fisco establece pautas respecto de la existencia o no de habitualidad, para cumplimentar la inscripción en el R.O.I. Al respecto, se entiende que las operaciones son realizadas en forma habitual cuando:

<sup>2</sup> Disponible en Pág. web AFIP-DGI; Otros programas impositivos

<sup>3</sup> Según disposiciones contenidas en la R.G. 1345

<sup>4</sup> Serán considerados inmuebles según lo previsto en los arts. 2314 a 2316 del Código Civil

**a)** se realice intermediación en la compraventa y/o locación de bienes inmuebles, percibiendo por ello una comisión o retribución. Sólo se trata de una descripción de una actividad, sin que se haya previsto un mínimo temporal de la misma o de cantidad de operaciones; **b)** se alquilen o arrienden, por cuenta propia, cinco o más bienes inmuebles, o, **c)** cuando se perciban o devenguen a favor del propietario o condómino un monto igual o mayor a \$ 8.000 mensuales o \$ 96.000 anuales en concepto de alquiler o arrendamiento, en forma independiente del número de inmuebles. No se establecen pautas respecto del requisito de habitualidad en las operaciones de compraventa de inmuebles.

Como modalidad permanente de incorporación al R.O.I., se dispone que el empadronamiento deberá efectuarse dentro de los 10 días hábiles administrativos, posteriores a la exteriorización de las condiciones descriptas precedentemente.

En relación a la carga inicial del R.O.I., se ha previsto que los sujetos que al 04/03/2007 reúnan las condiciones establecidas por la norma, deberán empadronarse hasta el 16/03/2007, inclusive.

Para llevar a cabo el empadronamiento, se deberá acceder a la página web de la AFIP-DGI, a través del servicio de trámites con clave fiscal y luego dar de alta la opción "Registro de operaciones inmobiliarias", a los fines de ingresar la información requerida, según se trate de "inmobiliarias" o "titulares de inmuebles".

Se deberán ingresar al R.O.I. los siguientes datos:

- a) Domicilios en los cuales desarrolla: 1. actividad inmobiliaria y/o de intermediación en la compraventa y/o locación de bienes inmuebles; 2. la actividad de locación de bienes inmuebles por cuenta propia (domicilio fiscal, y de corresponder, comercial afectado al desarrollo de dicha actividad).
- b) C.U.I.T. del profesional matriculado habilitado para el ejercicio de la actividad inmobiliaria responsable de la misma.
- c) Operaciones en las que interviene, según la tabla contenida en el Anexo III de la resolución general, en base a la cual se debe informar el destino de la compraventa o locación del inmueble (vivienda, comercial, etc.), si se trata de loteos, fondos de comercios que involucren inmuebles, remates judiciales o comerciales, gestiones de administración, constitución de hipotecas, construcción de inmuebles para su venta, leasing o tasaciones.

En el marco del procedimiento de empadronamiento, el sistema validará que la actividad declarada por el contribuyente ante la AFIP, resulte coincidente con el listado de actividades vinculadas con operaciones inmobiliarias (locación compraventa, intermediación, etc.) detalladas en el Anexo II de la Resolución General 2168.

En el caso que la transacción resulte aprobada, el sistema emitirá un comprobante como "constancia de empadronamiento", la cual deberá encontrarse en el domicilio fiscal a disposición de los funcionarios del fisco. Asimismo, el listado de sujetos empadronados será publicado en la página "web" de la AFIP-DGI.

Los sujetos obligados que no soliciten su inclusión en el R.O.I., o no informen los datos exigidos por el sistema o las modificaciones a los mismos en los plazos establecidos, serán pasibles de las sanciones previstas en la ley 11683, ante lo cual cabe interpretar que la falta de inclusión en el R.O.I. podrá ser pasible de la sanción prevista en el artículo incorporado a continuación del artículo 38 de la ley de Procedimiento Fiscal comentado en el último párrafo del apartado B) precedente y, las restantes conductas, encuadradas en el artículo 39 de la mencionada ley, que sanciona los incumplimientos formales con multas variables de \$ 150 a \$ 2.500.

Mediante la creación del R.O.I. sólo se ha instrumentado un padrón de operadores de la actividad inmobiliaria. Aún así, la estrategia del fisco<sup>5</sup> estaría dirigida a la

---

<sup>5</sup> "Lo que queremos es que esta cadena de valor suba unos escalones en la formalización y las escrituras se realicen por valores más cercanos a los de mercado", aclaró al momento de defender la decisión el titular de la AFIP, Alberto Abad

posterior obligación de informar las operaciones que se lleven a cabo con inmuebles, en forma similar al régimen establecido por la R.G. 2032, relativo a las operaciones con automotores usados.

(\*) Contador Público. Especialista en Derecho Tributario.  
[nestorcaceres@arnet.com.ar](mailto:nestorcaceres@arnet.com.ar)