



MEMORANDUM – 07/05/2010

**Cáceres y Asociados
Auditoría Impuestos**

OPERACIONES DE COMPRAVENTA Y/O LOCACION DE INMUEBLES. NUEVO “CORRALITO” TRIBUTARIO PARA OPERAR CON INMUEBLES. RESOLUCION GENERAL –AFIP-DGI- N° 2820 (05/05/2010)

Sujetos obligados a empadronarse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias (R.O.I.)

Las personas físicas, Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país, como así también, 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, deberán inscribirse en el “Registro de Operaciones Inmobiliarias”, en adelante el “R.O.I.”, excepto cuando se trate de:

a) Los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país (R.G. 1375).

Están exceptuados de esta obligación, los condóminos que obtengan exclusivamente rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando éstos últimos hayan cumplido con la misma.

Operaciones comprendidas

Los sujetos mencionados en el apartado precedente, quedan obligados a solicitar su incorporación al “R.O.I.”, en los casos en que realicen alguna de las operaciones que se detallan a continuación:

a) La intermediación en la compraventa, incluidas las realizadas mediante subasta judicial, 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-, 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, sumen un monto igual o superior a \$ 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 30 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:

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, los mismos tengan una superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación-, igual o superior a TREINTA (30) hectáreas, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos.

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.

c) El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin la intermediación a que se refiere el inciso a) precedente, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

1. Se efectúen más de 3 operaciones durante el año fiscal, o

2. El monto involucrado en su conjunto supere los \$ 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 contratos¹, cuando cumplan la condición del monto de renta establecido en el punto 1 del inciso b).

e) La cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos -excepto hipoteca y anticresis- 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 a cualquier título, oneroso o gratuito, sobre inmuebles rurales -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el inciso b), cuya superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación-, resulte igual o superior a 30 hectáreas.

También resultan alcanzados aquellos contratos nominados previstos en la ley 13.246 -arrendamiento y aparcerías rurales- y cualquier otro de similares características, con independencia de la instrumentación, modalidad o denominación que se le otorgue.

Solicitud de incorporación al R.O.I. Empadronamiento

Los sujetos obligados deberán "empadronarse" en el "R.O.I", en forma individual por cada tipo de operación, dentro de los 10 días hábiles administrativos de reunidas las condiciones descriptas anteriormente.

Dicha obligación, se cumplirá mediante transferencia electrónica de datos a través del Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", habilitado en el sitio "web" de la AFIP-DGI.

El Sistema 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 apartado "operaciones comprendidas", la actividad declarada por el responsable ante la AFIP-DGI no se corresponda con alguna de las que se consignan en el Anexo II de la R.G. 2820, objeto de este comentario.

ANEXO II

CÓDIGOS 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.

¹ 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

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.).

En ambos supuestos; el sujeto obligado deberá regularizar su situación ingresando con "Clave Fiscal" al servicio "Sistema Registral" disponible en el sitio "web" de la AFIP-DGI, o en su caso, en las dependencias de ese Organismo.

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

La AFIP-DGI publicará en su sitio "web" el listado de los sujetos empadronados que realicen las operaciones económicas mencionadas en los incisos a) y c) del apartado "operaciones comprendidas".

Régimen de Información. Sujetos obligados

Los sujetos obligados a "empadronarse" en el "R.O.I", que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones comprendidas en los incisos b), d), e) y f) del apartado "operaciones comprendidas" y en los contratos previstos en la ley 13.246 -arrendamiento y aparcerías rurales-, deberán cumplir con el régimen de información de los datos exigidos en el Anexo III de la R.G. 2820:

Respecto del inmueble

a) Identificación (Casa, Departamento, etc.); **b)** Ubicación; **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)** Tratándose de bienes inmuebles rurales: 1. Superficie arrendada o cedida; 2. Tres 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.).

II – Respecto de los sujetos intervinientes

a) Datos del titular del bien inmueble; **b)** Datos del locatario o cesionario; **c)** Datos del locador:

III) Respecto del contrato de locación y/o cesión:

a) Denominación del contrato (vgr. 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; **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.

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.

Excepciones

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

- a)** Sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial.
- 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.), o a ferias o exposiciones, incluyan o no servicios conexos a la locación.
- c)** Se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por la ley 26356.

Vencimientos

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 realice la respectiva operación.

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.

Además, los responsables se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual que contendrá la totalidad de la información suministrada, 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 el servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias"; "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles", 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".

Retención del impuesto a las Ganancias

Los sujetos obligados a actuar como agentes de retención, conforme a lo dispuesto por la R.G. 830, respecto de las operaciones comprendidas en el presente régimen de información, deberán verificar la autenticidad de la constancia de **dicho régimen de información**, cuya copia fuere entregada por el locador o cedente conforme lo establecido en el último párrafo del artículo 9 "in fine" de la R.G. 2820.

Dicha verificación, se efectuará mediante "Clave Fiscal", a través de una consulta disponible en el sitio "web" de la AFIP-DGI, a cuyo efecto el sistema requerirá el ingreso de los siguientes datos: 1) CUIT del agente de información y del locatario -inquilino o arrendatario- o cesionario, según corresponda, y 2) el código verificador que obra en la constancia citada precedentemente.

A los fines de la determinación de la retención, corresponderá aplicar la alícuota del 28 %, sin considerar el monto no sujeto a retención, cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

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 del régimen de información.

b) Los datos de la citada constancia entregada por el locador o, en su caso, cedente, no coincidan con los obtenidos de la consulta para verificar el cumplimiento del régimen de información por el locador o cedente.

Condominios

Cuando, estando obligado a hacerlo, el condominio 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.

"Registro"

La AFIP-DGI exigirá el cumplimiento al presente régimen, como requisito a los fines de la tramitación de solicitudes efectuadas por los contribuyentes, 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.

Los sujetos obligados por el presente régimen, quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en los regímenes de información para representantes de sujetos del exterior (R.G.1375) del CITI-Ventas para los sujetos incluidos en el Anexo de la R.G. 2457.

Vigencia

Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia a partir del 1º de agosto de 2010, con las siguientes salvedades:

a) El "empadronamiento" se considerará cumplido en el caso de los sujetos que lo hubieran efectuado de acuerdo con lo dispuesto por la R.G. 2168, norma que creó el "Registro de operaciones Inmobiliarias-R.O.I.", 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, al 6 de mayo de 2010, reúnan las condiciones dispuestas por esta resolución general -siempre que por dichas operaciones no se hubiesen encontrado obligados por la RG 2168-, se considerará cumplido en término hasta el 31 de agosto de 2010.

c) La presentación de los datos dispuesto por este nuevo régimen de información, respecto de los contratos de locación y/o cesión celebrados con anterioridad al 1 de agosto de 2010, y siempre que se encuentren vigentes a dicha fecha, se considerará cumplida en término si la misma se realiza hasta el 30 de septiembre de 2010.

Se deja sin efecto a partir de la entrada en vigencia de la presente, las resoluciones generales 2168 y 2262, mediante las cuales se implementó el R.O.I., sin perjuicio de mantener la validez de dicho "Registro" y de las Constancias de Empadronamiento emitidas conforme a dichas normas.

9 de julio N°565. Piso 2. of. "A". Córdoba
T.E.: 4224022
nestorcaceres@arnet.com.ar