



## CIRCULAR INFORMATIVA

### RES. GRAL. Nº 2820 – AFIP RÉGIMEN DE INFORMACIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS Vigencia: 1º de AGOSTO DE 2010

Mediante la Resolución General 2820 –AFIP, que modifica y sustituye la Res. 2168 AFIP, se dispone la **obligación de inscribirse** en el “Registro de Operaciones Inmobiliarias” para quienes realicen o intervengan en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles y cumplimentar con el **Régimen de Información** regulado en la norma.

A continuación se reseñan algunos de sus principales aspectos, de interés para el sector.

#### SUJETOS OBLIGADOS

Están obligados a inscribirse, “empadronarse”, en el Registro, las personas físicas, jurídicas, sucesiones indivisas y demás sujetos que **realicen o intervengan** en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles en su carácter de **locadores, cedentes o similares** (sublocadores, subarrendador, condóminos) y/o intermediarios que perciban comisión, retribución y/u honorarios por estas actividades.

Para ello deberán solicitar la inscripción en el Registro dentro de los 10 días hábiles administrativos y en forma individual, por cada operación de compraventa, alquiler y subalquiler como así también por los arrendamientos y subarrendamientos.

Los sujetos que hubieren dado cumplimiento al "empadronamiento" dispuesto por la Resolución General Nº 2168, no deberán volver a inscribirse, salvo por nuevas operaciones que se realicen y no declaradas en dicha oportunidad.

#### OPERACIONES ALCANZADAS

a) La intermediación en la compraventa 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 cuando:

\* **Las rentas brutas devengadas** —a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino—, **sumen en su conjunto un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000.-) mensuales.**

\* **El Arrendamiento de inmuebles rurales por una superficie igual o superior a 30 hectáreas, consideradas individualmente o en su conjunto, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos.**

c) El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, según las particularidades detalladas en la norma.

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.), según las particularidades detalladas en la norma.

e) La cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos —excepto hipoteca y anticresis— según las particularidades detalladas en la norma.

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 TREINTA (30) hectáreas.

**Lo dispuesto en la norma, también alcanza a aquellos contratos nominados previstos en la Ley Nº 13.246 y sus modificaciones —arrendamiento y aparcerías rurales— y cualquier otro de similares características, con independencia de la instrumentación, modalidad o denominación que se le otorgue (aparcería rurales, contratos accidentales por cosecha, etc).**

## **MODALIDAD**

La inscripción, se cumplirá mediante transferencia electrónica de datos a través del servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", habilitado en el sitio web de la AFIP mediante la "Clave Fiscal. 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 inquilinos podrán presentar ante los organismos de control (RFOG) una copia de la constancia donde figuren los datos del contrato que firmó.

## **RÉGIMEN DE INFORMACIÓN**

Los sujetos obligados a "empadronarse" en el "Registro", 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 de aparcería y accidentales de explotación agropecuaria (segundo párrafo de dicho artículo), deberán cumplir con el régimen de información que establece la norma.

La obligación de informar comprende los datos solicitados en el Anexo III de la norma, y 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 que determinan la sujeción al presente régimen.

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.

Los responsables se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual que contendrá la totalidad de la información suministrada según lo establece el Régimen de Información, correspondiente al respectivo año calendario.

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 del Impuesto a las Ganancias, respecto de las operaciones comprendidas en el presente régimen de información, deberán verificar la autenticidad de la constancia de cumplimiento al mismo a través de una consulta disponible en el sitio "web" de AFIP.

## **SANCIONES**

El cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente Régimen se establece como requisito que afectará las solicitudes de inscripción y/o permanencia de los contribuyentes en los distintos registros implementados por AFIP (Registro Fiscal de Operadores de Granos, entre otros) y en el caso de los arrendamientos, los contratos no registrados no serán tenidos en cuenta para los controles y autorizaciones que realiza el citado registro ni tampoco podrán obtener el Certificado de Crédito Fiscal, entre otras restricciones.

Para los contratos de alquiler de inmuebles urbanos, las sanciones resultan ser la aplicación de una alícuota de retención del Impuesto a las Ganancias superior a la vigente, como así también penalidades formales previstas en la Ley 11.683.

## **VIGENCIA**

La norma entra en vigencia a partir del 1º de agosto de 2010 con las siguientes particularidades:

Para los sujetos detallados en el Art. 2º Inc. b) a f) desde el 1º de agosto y hasta el 31 de agosto de 2010.

Para quienes ya se encuentren empadronados en los términos de la Res. 2168 AFIP, su inscripción continuará vigente; solo en caso de realizar nuevas actividades, deberán informarlas en el plazo citado.

Respecto al Régimen de Información de los contratos celebrados con anterioridad al 1º de agosto de 2010 y siempre que se encuentren vigentes a dicha fecha, la información se considerará cumplida en término si se realiza hasta el 30 de septiembre de 2010.

www.bccbba.com.ar  
Bolsa de Cereales de Córdoba  
Bv. Ocampo 317- BºGral. Paz.  
0351-4229637