



REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS
RES GRAL N° 2.820
COMENTARIO
NESTOR CACERES Y ASOCIADOS

Atento a la inminente vigencia, a partir del 1° de agosto, del Régistro de Operaciones Inmobiliarias implementado mediante la R.G. 2820, más abajo se transcriben tres respuestas de la AFIP-DGI que contemplan situaciones importantes:

- A partir del 1° de agosto, aún cuando no haya vencido el plazo del 30/09/2010 para presentar el régimen de información, en el caso de que el inquilino o arrendatario realizara pagos, debe retener el 28 % si el locador o arrendador no cumplimentó dicha presentación.
- **Condominios:** si no están inscriptos ante AFIP por obtener ingresos exentos en IVA, la obligación de empadronamiento (y régimen de información) la debe cumplimentar cada condómino.
- Inmuebles en condominio afectados a explotación agropecuaria (sociedad de hecho) mediante contrato de comodato: se empadronan los socios
- Los locatarios o arrendatarios, sólo deben cumplimentar su obligación como agente de retención, en el caso de que el respectivo contrato de locación se haya realizado por un importe mayor a \$ 8.000 mensuales o que el inmueble tenga una superficie mayor a 30 has, sin que tenga que indagar si el locador o arrendador posee otros inmuebles por los que resultara obligado a empadronarse en el R.O.I.

ID 13455435

En el caso de realizar pagos anteriores al 30/9/10, ¿corresponde aplicar la retención ya que el titular del inmueble tiene plazo hasta dicha fecha para realizar la presentación de la información?

20/07/2010 12:00:00 a.m.

De conformidad con lo previsto por el artículo 21 de la resolución general 2820, el régimen de retención previsto en su Título II de la citada norma entra en vigencia el 01/08/2010.

Sin embargo, el titular del inmueble tiene plazo hasta el 30/09/2010 para realizar la presentación de la información y obtener la constancia de cumplimiento entra en vigencia el 01/08/2010.

Si se producen pagos antes que el contrato sea informado, aunque no se encuentre vencido el plazo para cumplimentar tal obligación atento lo dispuesto precedentemente, el agente de retención deberá observar lo dispuesto en el artículo 14 de la norma resolutive en cuestión.

ID 13457777

¿Quién debe cumplir con las disposiciones de la RG 2820/2010 en el caso de un condominio que no se encuentra obligado a inscribirse ante AFIP, por realizar una locación exenta en IVA?

21/07/2010 12:00:00 a.m.

Le corresponderá cumplir con las disposiciones de la RG 2820/2010, a cada uno de los condóminos.

ID 13460119

¿Cómo se debe proceder en el caso de un inmueble rural perteneciente a dos personas que lo afectan ¿mediante contrato de locación no oneroso al patrimonio de una sociedad de hecho cuyos socios son ambos titulares del inmueble en cuestión?

21/07/2010 12:00:00 a.m.

Le corresponderá a cada uno de los socios cumplir con las disposiciones de la RG 2820/2010.

ID 13539747

En el caso de un sujeto empadronado en el Registro por poseer alquileres que superan los \$8000 mensuales, ¿debe informar todas las locaciones, incluso aquellas que no superan los \$8000 o únicamente aquellas que superan dicho importe?

22/07/2010 12:00:00 a.m.

El artículo 7 de la Resolución General 2820 establece quiénes son los sujetos obligados a empadronarse y remite al artículo 2 en el que se indican las operaciones alcanzadas por el régimen.

Con respecto a la suma de las operaciones que se menciona, la obligación de informar los contratos surge cuando la suma de las rentas percibidas supera los \$ 8.000, y cuando se supera este límite tiene la obligación de informar todos los contratos, por haber superado en su conjunto el límite establecido.

Por ejemplo, si tiene dos contratos por \$ 3000 mensuales cada uno, es decir suma \$ 6.000 por mes no tiene obligación de informar. Sin embargo, si luego firma un contrato más por \$ 3000, con lo que pasará a percibir en conjunto \$ 9000 mensuales tiene la obligación de empadronarse y de informar los tres contratos.

Por último, el agente de retención en la medida que el contrato de locación sea por un monto inferior a \$ 8000 o tenga más de un contrato con el mismo locador pero en su conjunto la suma no alcance este límite, no tiene obligación de efectuar la verificación establecida en el art 13 de la RG 2820; pero en el

caso que el agente de retención tenga más de un contrato de locación con el mismo locador y la suma de los montos supere el límite de \$ 8000 mensuales tiene la obligación de verificar todos los contratos.

Nestor Cáceres y Asociados
9 de julio N° 565. Piso 2. Of. "A"
Córdoba
T.E. 0351-4224022
www.caceresyasoc.com.ar
nestorcaceres@arnet.com.ar