

Comentario Resolución General AFIP 4933/2021

Esc. Ángel F. Cerávolo

En el Boletín Oficial del 18 de febrero del corriente año se publicó la [Resolución General 4933/21](#) de la AFIP, por la cual se reglamentan ciertos aspectos fiscales relativos a la [Ley 27.551](#), promulgada por [Decreto 580/2020](#), del 30 de junio de 2020, que exige en su artículo 16 que los contratos de locación de inmuebles sean declarados por el locador a la AFIP.

La RG implementa el “Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles” (“RELI”) a los efectos del cumplimiento del artículo 16 de la citada ley.

Conforme el artículo 2° de la RG, deben registrarse a través del “RELI” los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- correspondientes a las operaciones económicas, que se indican a continuación:

- a) **Locaciones** (2.1.) de bienes inmuebles urbanos (2.2.), así como las sublocaciones (2.3.), cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.
- b) **Arrendamientos** sobre bienes inmuebles **rurales** (2.4.), así como los subarrendos (2.5.), con prescindencia de la modalidad o denominación que se le otorgue.
- c) **Locaciones temporarias** de inmuebles -urbanos o rurales- con **finés turísticos**, de descanso o similares (2.6.).
- d) **Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles** -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -vgr. locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, complejos, centros o “polos” gastronómicos, culturales, complejos comerciales no convencionales (2.7.), ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos (2.8.).

No están comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de “góndolas” (2.9.).

En todos los casos, se encuentran incluidos los contratos de locación celebrados electrónicamente, mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.

SUJETOS OBLIGADOS.

Están obligados a efectuar la registración de los contratos de alquiler efectuados a partir de la vigencia de la ley citada, las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas, cualquiera sea la forma que adopten (3.1.), que asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores, en los contratos celebrados. Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país, cualquiera sea la modalidad de la representación.

Se prevé la posibilidad de que los contratos sean registrados por los sujetos que enumeran como intermediarios “en representación de los locadores o arrendadores, debiendo cumplirse a tal efecto el procedimiento previsto en el Capítulo 7”. Los sujetos intermediarios no están obligados a la registración, sino que “podrán” efectuarla; ello está ratificado por el párrafo que expresa que “En ningún caso, ante incumplimientos en la registración de contratos, resultarán oponibles a esta Administración Federal las cláusulas contractuales, condiciones y términos del mandato y representación otorgados a los intermediarios, como eximentes de la responsabilidad que le cabe a los sujetos locadores o arrendadores”, por lo que la obligación de registración sólo compete a estos. Conforme el punto 5.1 del Anexo 1, comprende a cualquier sujeto que efectúe intermediación en las operaciones económicas de locaciones de bienes inmuebles enumeradas en el artículo 2º, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario. No obstante la mención de los escribanos en el anexo 2 entre los intermediarios, resulta claro que los escribanos no actúan como tales, sino, en todo caso, certificando firmas y personerías de quienes actúan como partes del contrato, por lo que no les cabe tal calificación. En todo caso, como se dijo, la intervención de los denominados intermediarios en la registración es optativa.

La registración es también optativa para los locatarios o arrendatarios (art. 12).

Conforme el artículo 21 de la resolución, las disposiciones de esta RG entrarán en vigencia el día 1 de marzo de 2021, inclusive. Los contratos previstos en el Título I de la presente que se hubieran celebrado a partir del día 1 de julio de 2020, así como aquellos que se celebren a partir de la fecha de la vigencia de la presente hasta el día 31 de marzo de 2021 inclusive, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el día 15 de abril de 2021, inclusive.