

Régimen de Registración de Contratos de Locación

Dr. Emir Pallavicini

Introducción

Con el dictado de la [Resolución General N°4933](#) (B.O. 18/02/2021), la Administración Federal de Ingresos Públicos ha creado un régimen destinado a declarar, ante dicho organismo, los contratos de alquiler, arrendamiento, sub alquiler y sub arrendamientos de inmuebles. Comprende además los contratos de alquiler de espacios y/o superficies comprendidos en inmuebles (stands en supermercados, etc.).

La presente norma administrativa sistematiza la forma, requisitos y demás deberes para dar cumplimiento a la obligación que impone el artículo 16 de la [Ley N° 27.551](#) (1)

El presente régimen de información representa un valioso instrumento, que le permitirá al Fisco un mejor contralor de la declaración de la renta de 1ra. categoría en el Impuesto a las Ganancias y de los ingresos en aquellos casos que resultaren gravados en el Impuesto al Valor Agregado.

CONTRATOS ALCANZADOS

Comprende los celebrados por cuenta propia como por cuenta y orden de terceros, respecto de las siguientes operaciones: (2)

“a) Locaciones de bienes inmuebles urbanos así como las sublocaciones.), cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.”

“b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, así como los subarrendos, con prescindencia de la modalidad o denominación que se le otorgue”.

“c) Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.”

“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, ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.”

Están incluidos los contratos “... celebrados electrónicamente mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.”. No abarca los contratos de alquiler de espacios de góndolas.

SUJETOS OBLIGADOS

Quedan a cargo del cumplimiento de registraci3n los locadores, arrendadores, sublocadores y subarrendadores sean 3stos personas humanas, sucesiones indivisas (3) y personas jur3dicas, cualquiera sea la forma que adopten.

Cuando se trate de propietarios que revistan el car3cter de residentes en el exterior, la obligaci3n deber3 ser cumplida por sus representantes, cualquiera sea la modalidad de ella.

En los contratos celebrados entre los distintos niveles del Estado, el dador queda excluido del deber de informar.

PARTICIPACI3N DE INTERMEDIARIOS – REGISTRO

La propia normativa define a quienes considera intermediarios y lo hace en las “Notas aclaratorias y cita de textos legales” al art3culo 5° (4), considerando como tales a quienes efect3en intermediaci3n en las operaciones econ3micas.

Autoriza a estos a registrar los contratos, desobligando de este modo a locadores y arrendadores, y les impone el deber de informar a la Administraci3n el haber participado en el acuerdo

Lo expuesto nos lleva a interpretar que la actividad notarial, t3picamente jur3dica, no se encuentra comprendida en esta categorizaci3n, tampoco se advierte en la normativa en an3lisis que se les imponga a los escribanos obligaci3n alguna.

La registraci3n del contrato debe llevarse a cabo utilizando la p3gina web de la Autoridad Fiscal (<http://www.afip.gob.ar>) al servicio denominado “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”.

LOCATARIOS Y ARRENDATARIOS - AUTORIZACI3N

Se encuentran autorizados a registrar el respectivo contrato, a cuyo efecto se les otorga un plazo de hasta 6 meses posteriores a la finalizaci3n del mismo.

VIGENCIA - CONTRATOS COMPRENDIDOS – PLAZOS

Las disposiciones de la presente **norma entrar3n en vigencia a partir del 1° de marzo de 2021.**

Deben registrarse los contratos celebrados desde el 1° de julio de 2020 que se encuentren vigentes al 1° de marzo de 2021, y aquellos que se concreten a partir del 1° de marzo de 2021 hasta el 31 de mismo mes y a3o, a los que se le fija un plazo de hasta el 15 de abril de 2021.

El **plazo general para la registraci3n** est3 previsto dentro de los **15 d3as corridos** inclusive, posteriores a la fecha de celebraci3n.

- (1) Reforma al Código Civil y Comercial – B.O. 30/06/2020 – Alquiler de inmuebles.
- (2) Resolución General 4993, artículo 2°.
- (3) Artículos 36 a 39 Ley de I. a las Ganancias (t.o. 2019 y sus modificaciones).
- (4) 5.1.) 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.

