



FERNANDOMARSICANO
CONTADOR PÚBLICO & ASESOR DE SEGUROS

Principales puntos del Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles

A partir de la “Nueva Ley de Alquileres” -Ley 27.551-, vigente desde julio del año 2020, la misma estableció que *“Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes”.*

Es así que el organismo, a través de la resolución general 4933, implementa el Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI) en busca de un mayor control fiscal en un sector económico que estiman se encontraría informal en aproximadamente un 80% de los casos. A continuación les contamos los principales puntos:

1. ¿Qué contratos se deben informar?

Aquellos celebrados por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros que sean:

- Locaciones de bienes inmuebles urbanos, y sublocaciones
- Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, y subarrendamientos
- Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares
- Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles delimitados dentro de bienes inmuebles (por ej. stands en supermercados, shoppings o galerías, terrazas, sótanos, etc.)

Un punto importante es que no se encuentran incluidos los contratos referidos a los espacios de “góndolas”.

NO HAY UN IMPORTE EXENTO DE INFORMAR

2. ¿Quiénes deben hacer la registración del contrato en AFIP?

Las personas físicas, sucesiones indivisas o personas jurídicas que asuman el carácter de locador, arrendador, sublocador o subarrendador. Si en el contrato interviene un intermediario (ej. corredor inmobiliario, bróker, etc.) éste puede cumplir la obligación de registración del contrato en representación del locador o arrendador.

Para los sujetos residentes en el exterior el encargado será su representante en el país.

3. ¿Cuál es el plazo para registrar el contrato?

Deberá realizarse dentro de los 15 (quince) días corridos posteriores a su celebración.

contratos de alquiler de inmuebles celebrados entre el 1° de julio de 2020 y el 15 de mayo de 2021	hasta el 31 de mayo
contratos de locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles como locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados celebrados entre el 1° de julio de 2020 y el 30 de junio de 2021, shoppings, centros, paseos o galerías de compras.	podrán informarse hasta el 15 de julio

Los contratos que son renovaciones de aquellos anteriores al 31/07/2020 deben informarse.

4. ¿Hay alguna exclusión o exención de cumplir con esta obligación?

Si, pero únicamente cuando las partes del contrato sean exclusivamente el Estado Nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios quedan eximidos de la obligación de registración.

5. ¿Si el locador (o el intermediario) no registró el contrato?

Los sujetos que asuman el carácter de locatarios o arrendatarios podrán informar el contrato celebrado de manera voluntaria. Para ello, tendrán un plazo máximo de hasta 6 (seis) meses posteriores a la fecha de finalización del mismo.

6. ¿Qué sucede en el caso de los condominios?

Cualquiera de los condóminos puede hacer la registración del contrato celebrado, y esto libera de la obligación al condominio y al resto de los condóminos (siempre que se hayan informado a la totalidad de los integrantes).

7. ¿Cómo se hace la registración del contrato?

A través del sitio web de AFIP utilizando el servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI – CONTRIBUYENTE”, con clave fiscal de nivel de seguridad 3 o superior. Allí se deberán declarar los detalles del contrato y adjuntar una copia del mismo en formato “.pdf” o “.jpg”.

8. ¿Aplican sanciones si no se cumple con el régimen de registración?

Si. El artículo 16 de la ley 27.551 dispone que *El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la Ley 11.683 (t.o en 1998 y sus modificaciones)*. Es decir, podría aplicar multas por incumplimiento formal, PERSONAS HUMANAS \$5.000 PERSONAS JURIDICAS \$10.000

9. Impuesto a los sellos

Aquellos que no hayan abonado el impuesto a los sellos podrían hacer la liquidación y regularizarlo en Entre Ríos mediante la Moratoria vigente hasta el 31/07/2021