

Registro de Operaciones Inmobiliarias Nuevo Régimen de Información

Introducción

Con fecha 05/05/2010 se publicó en el B.O. la RG. (AFIP) N° 2820, por medio de la cuál se sustituyen las disposiciones referidas al "Registro de Operaciones Inmobiliarias".

Recordemos que dicho Registro se creó con el objeto de inscribir a aquellos sujetos que realicen o intervengan operaciones de compraventa y/o locación de inmuebles.

Por otra parte, se crea un Régimen a través de cual los sujetos empadronados en dicho Registro, deberán informar a la AFIP los datos relativos a los contratos de locación y/o cesión de bienes inmuebles que celebren.

I - Registro de Operaciones Inmobiliarias

Sujetos obligados

- ▶ Personas físicas y sucesiones indivisas;
- ▶ Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país;
- ▶ Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia física o ideal del exterior.

Sujetos excluidos

- ▶ Los Estados nacionales, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- ▶ Las entidades exentas del impuesto a las ganancias¹.

Operaciones comprendidas

- ▶ Intermediación en la compraventa² y/o alquiler de bienes inmuebles, percibiendo una comisión retribución y/u honorario;
- ▶ Locación de bienes inmuebles (incluidos los efectuados mediante la modalidad de leasing), por cuenta propia o por intermediarios, como así también las sublocaciones; siempre que las rentas brutas devengadas por dichas operaciones en su conjunto, sumen un monto igual o superior a \$ 8.000 mensuales. En el caso de inmuebles rurales, que los mismos tengan una superficie igual o superior a 30 hectáreas (considerada individualmente o en su conjunto);
- ▶ Locación de espacios o superficies fijas o móviles delimitadas dentro de bienes inmuebles, siempre que las rentas brutas devengadas sumen un monto igual o superior a \$ 8.000 mensuales;
- ▶ Desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, cuando se efectúen más de 3 operaciones durante el año fiscal, o que el monto de la escritura o boleto de compraventa (el que fuera mayor) en su conjunto no supere los \$ 300.000;
- ▶ Cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos, siempre que las rentas brutas devengadas sumen en su conjunto, un monto igual o superior a \$ 8.000 mensuales;

¹ Comprendidas en los incisos e), f), m) y r) del art. 20 de la Ley de Ganancias.

² Incluidas las realizadas mediante subasta judicial.

▶ Cesión de derechos reales sobre inmuebles rurales, cuya superficie resulte igual o superior a 30 hectáreas (considerada individualmente o en su conjunto).

Empadronamiento al registro

Se deberá solicitar la inscripción en el Registro, en forma individual por cada tipo de operación, dentro de los 10 días administrativos, a través del sitio web: www.afip.gob.ar.

II - Régimen de Información

Sujetos obligados

Aquellos obligados a empadronarse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias.

Excepción a la presentación

Cuando los inmuebles;

- ▶ Sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial;
- ▶ Se destinen a la realización de eventos, espectáculos convenciones, conferencias, congresos o similares;
- ▶ Se encuentren sujetos a los STTC regulados por la Ley N° 26.536.

Información a suministrar

1 - Respecto del inmueble:

- a) Identificación;
- b) Ubicación;
- c) Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble;
- d) Tratándose de bienes inmuebles rurales:
 - 1. Superficie arrendada o cedida.
 - 2. Tres puntos de geoposicionamiento satelital -puntos GPS- representativos del mismo -grados, minutos y segundos-;
- e) Nomenclatura catastral o número de partida inmobiliaria, según corresponda;
- f) Destino del inmueble objeto del contrato de locación o cesión.

2 - Respecto de los sujetos intervinientes:

- a) Datos del titular del bien inmueble;
- b) Datos del locatario o cesionario;
- c) Datos del locador;

3 - Respecto del contrato de locación y/o cesión:

- a) Denominación del contrato (ej. de locación, cesión a título oneroso, cesión a título gratuito);
- b) Fecha de celebración o instrumentación;
- c) Fecha de inicio y finalización pactada;
- d) Modalidad del precio pactado;
- e) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido;
- f) Monto del precio pactado por el contrato de locación y/o cesión;
- g) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente así como la eventual rescisión del convenio, contrato, acuerdo o cualquier otra forma de instrumentación que cumpla la misma finalidad.

Plazo de presentación

Hasta el día 26 del mes inmediato siguiente a aquél en que se verifiquen las condiciones que obligan a cumplir con el régimen de información.

Deberá ser ingresada con C.U.I.T. y Clave Fiscal al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", opción "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles".

Agentes de Retención

Los sujetos que deban actuar como agentes de retención del impuesto a las ganancias³, por las operaciones sujetas al presente régimen de información, deberán verificar el cumplimiento de este último en forma previa a efectuar la retención.

En caso de verificarse que no se cumplió con el presente régimen de información, deberán aplicar una alícuota mayor de retención, según el tipo de operación de que se trate⁴, sin considerar monto no sujeto a retención.

III- Vigencia

- ▶ A partir del 1/8/2010, inclusive.
- ▶ Los nuevos sujetos que deban empadronarse podrán cumplir con dicha obligación hasta el 31/8/2010
- ▶ El cumplimiento del régimen de información por parte de los contratos celebrados con anterioridad al 1/8/2010, que se encuentren vigentes, podrá ser cumplida hasta el 30/9/2010.

³ Conforme lo dispuesto por la RG (AFIP) N° 830.

⁴ De conformidad con lo establecido por el Anexo VIII de la Resolución General N° 830.