

NUEVO RÉGIMEN DE REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

La Ley 27.551 (B.O. 30/06/20) introdujo modificaciones al régimen de contratos de locación del Código Civil y Comercial de la Nación. En particular, el artículo 16 de dicha ley, dispuso en aquel entonces que los contratos de locación de inmuebles deberían ser declarados ante la AFIP.

A tal efecto, se encontraba pendiente la creación del régimen de información que ahora pone en marcha la AFIP, con el alcance y condiciones que seguidamente se detallan.

Cabe advertir que el presente régimen tiene como **finalidad** proveer de información al Fisco para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los sujetos intervinientes en las distintas operaciones.

IMPLEMENTACIÓN Y VIGENCIA

A través de la RG (AFIP) 4933/21 se implementa el “RELI”, el cual consiste en un nuevo **régimen de registración de contratos de locación de inmuebles situados en el país**, a ser declarados ante la AFIP.

Dicho régimen entra en **vigencia a partir del 1/03/21 inclusive**.

CONTRATOS ALCANZADOS

Deberán registrarse los siguientes contratos celebrados por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros:

- a) Locaciones y sublocaciones de **inmuebles urbanos**.
- b) Arrendamientos y subarrendos de **inmuebles rurales**.
- c) **Locaciones temporarias de inmuebles** -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares. Califican como tales las locaciones de inmuebles destinadas a brindar alojamiento en viviendas acondicionadas para su habitabilidad, por un período no menor a un día (1) ni mayor a los tres (3) meses.
- d) **Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles** -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -tal como 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.-.

Quedan comprendidos los contratos o acuerdos de concesión -de plazo determinado o no, temporales, transitorios, de espacios fijos o móviles, etc.-, concesiones comerciales, contratos de “stands” o puestos o de autorización para instalaciones de los mismos.

Para todos los casos, se aclara que quedan incluidos los **contratos de locación celebrados electrónicamente** mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.

CONTRATOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos de la obligación de registración los contratos en los que las partes sean exclusivamente el Estado nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones, entes centralizados o descentralizados

SUJETOS OBLIGADOS

Deberán efectuar la registración las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas, en su carácter de **locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores**, en los contratos celebrados.

En el caso de **inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior**, la obligación de registración se encontrará a cargo de sus representantes en el país.

INTERVENCIÓN DE INTERMEDIARIOS

En los contratos que intervengan intermediarios, éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores, eximiendo a los locadores o arrendadores de su cumplimiento.

Por intermediarios se entenderá a **quienes perciban una comisión, retribución y/u honorario por su actuación**.

CONDOMINIOS

En este caso la registración de los contratos podrá ser efectuada **por cualquiera de los condóminos**, liberando a los restantes condóminos, en la medida que se hayan informado la totalidad de sus integrantes.

PROCEDIMIENTO PARA LA REGISTRACIÓN

La registración deberá realizarse con clave fiscal en el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE", a través del sitio "web" de la AFIP.

Por cada contrato celebrado se deberán proporcionar datos vinculados al locador, identificación del inmueble y del resto de los intervinientes (Anexos II y III de la RG) y adjuntar una copia digital del respectivo contrato (.pdf o .jpg).

Cumplida la registración, y siempre que el sujeto obligado posea Domicilio Fiscal Electrónico, el sistema emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia que contendrá un código verificador, la que se podrá descargar a través de la opción respectiva del sistema.

Tratándose de condominios, la citada constancia será remitida al Domicilio Fiscal Electrónico de todos los integrantes del mismo.

PLAZO PARA LA REGISTRACIÓN

Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados **dentro de los quince (15) días corridos posteriores a su celebración**.

MODIFICACIONES Y RENOVACIONES DE CONTRATOS

Las **modificaciones de los contratos registrados** deberán ser informadas a través del “RELI” **dentro de los quince (15) días corridos posteriores de producidas.**

Tratándose de **renovaciones de contratos**, se podrán visualizar en el sistema todos los datos e información correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquéllos que hayan sufrido alguna variación.

DECLARACIÓN VOLUNTARIA PARA LOCATARIOS O ARRENDATARIOS

Los **locatarios o arrendatarios** podrán informar **voluntariamente** la existencia de un contrato ante la AFIP.

A tal efecto, deberán ingresar en el servicio web información del locador o arrendador, del inmueble y del contrato en particular (Anexo IV de la RG), contando con un **plazo máximo de seis (6) meses posteriores a la fecha de finalización del respectivo contrato.**

INICIO DE ACCIONES JUDICIALES

Oportunamente el art. 16 de la Ley 27.551 dispuso que cuando se inicien acciones judiciales a causa de la **ejecución de un contrato de locación**, previo a correr traslado de la demanda, el juez deberá informar a la AFIP sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

La RG 4933 viene ahora a disponer que la comunicación de los datos relativos a los contratos se suministrará a la AFIP a través del módulo “Comunicaciones Judiciales” del servicio “RELI - JUZGADOS”.

Los contratos informados por el juzgado interviniente tendrán en el sistema “web” el estado “Denunciado”.

OPERACIONES CONCERTADAS EN MONEDA EXTRANJERA

Estas operaciones deberán informarse en pesos considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina -para la moneda en cuestión-, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato.

CONSULTA DE CONTRATOS REGISTRADOS

Los locadores o arrendadores, los intermediarios y los locatarios o arrendatarios, podrán consultar los contratos registrados en los cuales hayan sido informados, accediendo a la opción “Consultas de contratos” del servicio “RELI - CONTRIBUYENTE”.

Los locatarios o arrendatarios podrán aceptar la información de los contratos registrados por los locadores, arrendadores o intermediarios, o hacer las observaciones pertinentes.

SISTEMA DE INFORMACIÓN SIMPLIFICADO AGRÍCOLA (SISA) – RESOLUCIÓN GENERAL CONJUNTA 4248/18

Se establece que el cumplimiento del nuevo régimen, **no exime al sujeto del deber de declarar los contratos a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA)**, el cual resulta obligatorio para los productores de granos y semillas en proceso de certificación -cereales y oleaginosas- y legumbres secas,

para los operadores que intervengan en la cadena de comercialización de dichos productos y para los propietarios de tierras rurales en la medida en que en ellas se desarrolle el cultivo de dichas especies.

Por lo tanto, este tipo de contratos vinculados con la actividad agrícola estarán sujetos a un **doblo registro** ante la AFIP con motivo de superponerse con el SISA.

PLAZO EXCEPCIONAL PARA REGISTRACION DE CONTRATOS

Los contratos celebrados a partir del día 1/7/20¹ y que continúen vigentes al 1/3/21, así como aquellos que se celebren entre el 1/3/21 y el 31/3/21 inclusive, gozarán de un plazo excepcional para su registración **hasta el día 15/4/21 inclusive**.

INCUMPLIMIENTOS

La Ley 27.551 dispone que el incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la Ley 11.683 de Procedimiento Tributario.

En principio aplica el art. 38.1 de la referida ley, que fija una **multa automática** de \$5.000 (para personas humanas) y \$ 10.000 (para personas jurídicas), ante el incumplimiento de los regímenes de información establecidos por la AFIP.

Por mi parte, quedo a disposición para ampliar comentarios o aclarar las inquietudes que estimen necesarias.

Buenos Aires, 22/02/21

¹ Esta fecha se corresponde con la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas por la Ley 27.551 (art. 23 de dicha ley).