

# Guía para propietarios e inquilinos: cómo es el trámite para registrar el alquiler de una propiedad en AFIP

22/02/2021

A través de la Resolución General 4933 de la **Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)** publicada en el Boletín Oficial, **se reglamentó el registro previsto por la Ley de Alquileres sancionada el año pasado.**

En ese contexto, **los propietarios de inmuebles que estén alquilados deberán, a partir del 1 de marzo, inscribir los contratos en el Registro de Locaciones de Inmuebles, tras la reglamentación de este mecanismo que está previsto en la nueva Ley de Alquileres,** en lo que se anticipa será una herramienta para evitar la informalidad de las relaciones con los inquilinos.

La AFIP estableció que los contratos celebrados a partir del 1 de julio de 2020 y que continúen vigentes, así como aquellos concretados durante marzo de 2021, **gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el 15 de abril.**

Es importante destacar que la registración del contrato facilita que **el inquilino pueda recibir una factura por el pago y pueda deducir del Impuesto a las Ganancias hasta el 40% de las sumas que paga en concepto de alquiler.** Además, los propietarios que quieran llevar adelante juicios de desalojo a futuro deberán haber declarado el contrato de alquiler previamente.

En tanto, los propietarios que tienen inmuebles alquilados

deben tributar una alícuota de 1,5% de Ingresos Brutos sobre el valor del alquiler en la Ciudad de Buenos Aires y 3,5% en la provincia de Buenos Aires.

☒ e calcula que el 80% del mercado se maneja en la informalidad por lo que consideran es fundamental la medida para que los inquilinos reciban facturas y puedan hacer cumplir sus derechos. Télam

En la Ciudad de Buenos Aires están eximidos del pago del Ingresos Brutos los propietarios que alquilen hasta dos inmuebles por debajo de los \$30.000 mensuales cada uno.

La normativa de la AFIP dispone que los contratos alcanzados por el régimen son **las locaciones de bienes inmuebles urbanos, arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, locaciones temporarias de inmuebles –urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.**

### **Cómo es el paso a paso para registrar una locación en AFIP**

Todos los contratos deberán ser informados en forma digital ingresando con Clave Fiscal en [afip.gob.ar](http://afip.gob.ar) al servicio **“Registro de Locaciones de Inmuebles – relictivo-contribuyente”**.

Si bien no son sujetos obligados, la normativa contempla la posibilidad de que los intermediarios (corredores, inmobiliarias y escribanos) registren un contrato en representación de sus clientes.

El régimen también prevé que los sujetos que asuman el carácter de locatarios o arrendatarios, podrán informar en forma voluntaria un contrato.

En tanto, la resolución estableció sanciones para quienes incumplan y no presenten la información requerida dentro del régimen de registración de contratos de locación de inmuebles.

**“La herramienta permitirá obtener información relevante para**

**verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los sujetos intervinientes en distintas operaciones**", destacó la AFIP en un comunicado.

Cabe destacar que **para registrar los alquileres como monotributista, el total de la facturación anual del contribuyente no debe superar los \$1,7 millones** y no se debe contar con más de tres inmuebles alquilados o más de tres actividades económicas desarrolladas.

En ese caso, se debe registrar el contrato de alquiler, emitir comprobantes tipo "C" y declarar los inmuebles en la presentación de Bienes Personales. En cuanto al pago de Ingresos Brutos, en la ciudad de Buenos Aires, desde diciembre del año pasado, están exentos los alquileres cuyo valor mensual esté por debajo de los \$30.000.

Los contribuyentes registrados en el Régimen General (que pagan IVA y Ganancias), deben emitir comprobantes tipo "B" a los consumidores finales o exentos en IVA. **Tiene que estar inscripto en el IVA, presentar las declaraciones juradas y declarar las rentas en la presentación anual de Ganancias y el inmueble en Bienes Personales.**

De acuerdo con información de Inquilinos Agrupados, se calcula que el 80% del mercado se maneja en la informalidad por lo que consideran es fundamental la medida para que los inquilinos reciban facturas y puedan hacer cumplir sus derechos.

**Miguel Di Maggio**, director de la inmobiliaria Depa, dijo a Télam que es aconsejable que el locador "se adhiera a esta normativa; de esta manera se estará evitando un posible foco de conflicto si, producto de la imprevisibilidad, el inquilino declara que no puede hacer frente al costo del alquiler y se deba iniciar un proceso de desalojo".