

Reglamentaron el registro de contratos de alquiler: qué pasos deben seguir los propietarios y las inmobiliarias

18/02/2021

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) **reglamentó el registro de contratos de locación de inmuebles** previsto en la Ley 27.551, con el que busca obtener información para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los sujetos intervinientes en distintas operaciones.

La Resolución General N° 4933, que se publicó en el Boletín Oficial, da forma a lo dispuesto por el artículo 16 de la ley. **Aquellos contribuyentes que asuman el carácter de locadores o arrendadores en los contratos quedan obligados a la registración de la operación.**

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.

Gervasio Muñoz, de **Inquilinos Agrupados**, manifestó que con el registro de contratos de alquiler en AFIP “se abre una nueva etapa en las políticas de vivienda en la Argentina; ahora se podrá saber quiénes conforman el negocio del acceso a la vivienda y quiénes alquilan y bajo qué condiciones”.

Desde su sanción en junio del año pasado, **la ley de Alquileres**

cosechó críticas, en particular referidas a que las excesivas regulaciones retirarían muchas propiedades de la oferta del mercado de locaciones. “Es una ley inoportuna. Aumenta el riesgo para el propietario provocando dos efectos: baja de la cantidad de viviendas en alquiler y cobertura preventiva con aumentos mayores de precios. Un combo que desincentiva la inversión en inmuebles donde la oferta de vivienda en alquiler depende 100% de la inversión privada”, indicó **José Rozados**, titular de la consultora Reporte Inmobiliario.



¿Cuándo entra en vigencia?

El régimen entra en vigencia a partir del 1° de marzo.

¿Qué sucede con los contratos de 2020?

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 de 2021, inclusive.

¿Qué contratos están alcanzados?

Los contratos alcanzados por el Régimen de Registración de contratos de Locación de Inmuebles son:

- a) Locaciones de bienes inmuebles urbanos
- b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales
- 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 como locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, etc.

¿Cómo se informan los contratos?

Todos los contratos deberán ser informados en forma digital ingresando con Clave Fiscal en la web de AFIP al servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI – CONTRIBUYENTE”.

Los sujetos obligados deberán proporcionar datos vinculados a su rol de locador, a la identificación del inmueble y del resto de los intervinientes. Además, deberá adjuntar en un archivo “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.

¿Cuándo debe informarse una operación?

El plazo para informar estas operaciones, tanto para cuando se suscriba el contrato de locación o arrendamiento, o para cuando se modifique uno ya existente, será dentro de los 15 días corridos posterior al acto.



162

Casos especiales

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores. En el caso de un condominio, la registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos libera de la obligación al condominio y a los restantes condóminos,

siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

Incumplimientos

La normativa establece sanciones para quienes incumplan y no presenten la información requerida dentro del régimen de registración de contratos de locación de inmuebles.

Comunicaciones judiciales

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la AFIP sobre la existencia del contrato. El sistema para las comunicaciones judiciales se encontrará disponible a partir del 15 de abril de 2021.