



REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

AFIP modificó Registro de Operaciones Inmobiliarias.

La nueva disposición establece la incorporación al Registro de nuevos sujetos y la instrumentación de un régimen de información de las operaciones realizadas.

SUJETOS OBLIGADOS

- Personas físicas;
- Sucesiones indivisas;
- Sociedades, las empresas, los fideicomisos, los condominios, las asociaciones o las entidades de cualquier tipo.
- Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas físicas o jurídicas del exterior.

En los casos de inmuebles pertenecientes a sujetos radicados en el exterior, la obligación se verificará respecto de sus representantes en el país.

Tratándose de condominios, los condóminos resultan exceptuados, en tanto el condominio haya cumplimentado su incorporación al Registro y sus rentas provengan exclusivamente de su participación en el condominio.

La principal novedad radica en la incorporación de los locadores como sujetos obligados a informar sus operaciones: información sobre contratos de alquiler, arrendamientos y similares vigentes a la fecha y que se celebren en lo sucesivo.

OPERACIONES COMPRENDIDAS

A) La intermediación en la compraventa, incluidas las realizadas mediante subasta judicial, y/o locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario.

B) La locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles, incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing, por cuenta propia o con la intervención de los sujetos que efectúen las operaciones mencionadas en el inciso a) precedente, así como las "sublocaciones" y "subarriendos", cuando se den las siguientes situaciones:

1. Cuando las rentas brutas devengadas -a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino-, por dichas operaciones en su conjunto, sumen un monto igual o superior a \$ 8.000 mensuales. El monto indicado como parámetro para la obligación es para el total de los ingresos, independientemente de la cantidad de inmuebles que se trate.

Cuando se trate de contratos establecidos por períodos distintos de los meses,

corresponde mensualizar dicha renta a efectos de verificar la obligación.

Cuando la contraprestación se pacte en especie (esto se verifica especialmente en los contratos agropecuarios), los bienes o prestaciones recibidos se valorarán al valor de plaza a la fecha de recepción.

2. En el caso de inmuebles rurales, que tengan una superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación, igual o superior a 30 hectáreas, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos.

C) El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin la intermediación referida en el primer apartado, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

1. que se efectúen más de 3 operaciones durante el año fiscal, o
2. que el monto involucrado en su conjunto supere los \$ 300.000, teniendo en cuenta el precio que surja de la escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa, según corresponda; en caso de existir ambos instrumentos, deberá considerarse el mayor importe que resulte de los mismos.

D) La locación de espacios, o superficies fijas o móviles, exclusivos o no delimitados dentro de bienes inmuebles (locales comerciales, "stands", góndolas, espacios publicitarios, cocheras, bauleras y localización de antenas de telefonía celular, entre otros), por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros, cualquiera sea la denominación y forma de instrumentación dada a los respectivos contratos, cuando cumplan la condición del monto de renta establecido en el punto 1 del inciso b).

E) La cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el inciso b), siempre que se cumpla la condición del monto de renta bruta mencionada precedentemente.

F) La cesión de derechos reales a cualquier título, oneroso o gratuito, sobre inmuebles rurales -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida precedentemente, cuya superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación- resulte igual o superior a 30 hectáreas.

Resultan incluidos también los contratos de aparcerías rurales y los contratos accidentales de explotación agropecuaria.

Cuando las operaciones se pacten en moneda extranjera, los respectivos importes deberán convertirse a moneda nacional, aplicando el valor de cotización -tipo comprador- del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de ocurrencia del hecho que determina su sujeción en el presente régimen.

No corresponderá solicitar la incorporación en el Registro en los casos en los que las operaciones que se realicen estén referidas a bienes ubicados en Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur.

SOLICITUD DE INCORPORACIÓN AL REGISTRO

Los sujetos obligados deberán solicitar su inclusión en el Registro en el plazo de 10 días hábiles de reunidas las condiciones detalladas en los apartados anteriores en forma individual por cada tipo de operación de las indicadas anteriormente. El empadronamiento deberá hacerlo vía Web, para lo que tendrán que contar con la Clave Fiscal que habilita el uso del servicio.

Los sujetos que soliciten su incorporación, cuando corresponda, deberán suministrar los siguientes datos:

a) Domicilios en los cuales desarrolla:

1. actividad inmobiliaria y/o
2. actividad de intermediación en la compraventa y/o
3. locación de bienes inmuebles (cuando se trata de locación de bienes inmuebles por cuenta propia, se indicará el domicilio fiscal, y de corresponder, el domicilio comercial, ambos afectados al desarrollo de dicha actividad).

b) Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) del profesional matriculado habilitado para el ejercicio de la actividad inmobiliaria responsable de la misma.

c) Operaciones en las que interviene.

Al momento de efectuar el empadronamiento, el sistema verificará que la actividad declarada por el contribuyente ante la AFIP se corresponda con alguna de las detalladas a continuación:

701010 - Servicios de alquiler y explotación de inmuebles para fiestas, convenciones y otros eventos similares [RG (AFIP) 485].

701090 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p. [RG (AFIP) 485].

702000 - Servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata (incluye compra, venta, alquiler, remate, tasación y administración de bienes, entre otros, realizados a cambio de una retribución o por contrata, y la actividad de martilleros, rematadores y comisionistas, entre otros) [RG (AFIP) 485].

El sistema impedirá la transacción cuando:

- a) se detecten inconsistencias respecto del domicilio fiscal declarado;
- b) de haberse optado por empadronarse como intermediario (inmobiliaria), constate inconsistencias respecto de la actividad declarada.

En el caso de que la transacción resulte aprobada, el sistema emitirá un comprobante como "constancia de empadronamiento".

MODIFICACIÓN DE DATOS. CESE DE ACTIVIDADES

Cuando se produzcan modificaciones de los datos informados al momento de empadronarse, los sujetos dispondrán de un plazo de 10 días hábiles, a los efectos de ingresar al sistema vía Web y registrar los cambios efectuados.

En el supuesto del cese de las actividades por las que el sujeto resultó incluido en el Registro, el mismo deberá ingresar al sistema y comunicar la novedad en el plazo de 10 días hábiles de concluidas las mismas.

En todos los casos, el sistema emitirá una constancia de la transacción efectuada.

RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

En este punto, se produce la principal novedad de la modificación normativa. Quedan incluidos los sujetos que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente, o similar, para los casos de las operaciones comprendidas en los incisos b), d), e) y f), correspondientes al Título "Operaciones comprendidas" previo.

Se está exceptuado de cumplir con el régimen de información cuando los inmuebles:

- a) sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial;
- b) se destinen a la realización de eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos o similares (salones, estadios, salas de cine o teatro y campos de deporte, entre otros), o a ferias o exposiciones, incluyan o no servicios conexos a la locación;
- c) se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por la ley 26356.

Los sujetos indicados anteriormente deberán suministrar los datos detallados en el Anexo III de la resolución general (AFIP) 2820 , a través del servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", seleccionando la opción "Locación y/o cesiones de inmuebles".

Luego, el sistema emitirá un acuse de recibo con un código verificador. Una copia del mencionado acuse deberá permanecer en poder del locatario o cesionario.

La obligación de información debe ser cumplida hasta el día 26 del mes siguiente al que se verifiquen las condiciones de incorporación al régimen -ver título "Operaciones comprendidas", incs. b), d), e) y f), . De haber modificaciones en los contratos, deben ser informadas hasta el último día hábil del mes siguiente al que se produzcan.

Por otra parte, los sujetos alcanzados se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual conteniendo la totalidad de la información detallada en los párrafos anteriores. Para ello, deberán ingresar a la opción "Declaración jurada anual" del sistema. De no haber movimientos, debe presentarse "Sin movimientos".

RETENCIONES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Los agentes de retención del impuesto a las ganancias que intervengan en las operaciones enumeradas en el Registro deberán verificar la autenticidad de la constancia de cumplimiento mediante la consulta de un servicio Web habilitado por el Fisco.

Si el locador o cedente no hiciera entrega de la constancia de cumplimiento del régimen, o los datos de la constancia no coincidan con los obtenidos en la consulta efectuada por el agente de retención, corresponderá retener el impuesto a las ganancias a la mayor alícuota prevista en el Anexo VIII de la resolución general (AFIP) 830, según la operación de que se trate y sin considerar montos no sujetos a retención.

INCUMPLIMIENTOS. SANCIONES

Los sujetos que resulten obligados y no soliciten su inclusión en el Registro, o no informen las modificaciones a los datos en los plazos establecidos, serán pasibles de las sanciones previstas en la ley 11683 (t.o. 1998) y sus modificaciones. Suponemos que se estará haciendo referencia al artículo 39 y al artículo incorporado a continuación de la citada ley de procedimientos

DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

Las constancias emitidas por el sistema Registro de Operaciones Inmobiliarias deberán encontrarse en el domicilio fiscal a disposición del personal fiscalizador de la AFIP.

Las disposiciones entran en vigencia a partir del 2 de agosto de 2010, excepto por:

- a) los sujetos ya empadronados en los términos de la resolución general (AFIP) 2168, cuya inscripción continuara vigente por las actividades denunciadas en aquel momento; de haber nuevas actividades alcanzadas, deberá informarlas;
- b) los sujetos que encuadren en lo previsto en los incisos b) a f) del artículo 2 de la resolución general (AFIP) 2820 tienen plazo hasta el 31 de agosto de 2010;
- c) con respecto al régimen de información de los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma, y en tanto estén vigentes, el plazo será hasta el 30 de setiembre de 2010.

