

REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

Resolución General (AFIP) 2820/2010
(B.O. 05/05/2010)

Buenos Aires, Mayo de 2010

www.mrconsultores.com.ar

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

Título I

SUJETOS OBLIGADOS

SIEMPRE QUE

Realicen alguna de las operaciones que se detallan en "Operaciones comprendidas"

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.



Los inmuebles que pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación de inscripción en el registro estará a cargo de sus representantes en el país.

www.mrconsultores.com.ar

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

SUJETOS EXCEPTUADOS

Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la CABA.

Entidades exentas en el imp. a las ganancias (incisos e), f), m) y r) del Art. 20 de la Ley del gravamen).

Condóminos que obtengan exclusivamente rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando éstos últimos hayan cumplido con la inscripción en el registro.

www.mrconsultores.com.ar

OPERACIONES COMPRENDIDAS

1

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

2

Alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles -incluido leasing-, por cuenta propia o con la intervención de intermediarios, así como las "sublocaciones" y "subarriendos".

cuando

Las rentas brutas devengadas por dichas operaciones en conjunto sean = o > a \$ 8.000 mensuales

Inmuebles rurales → si superficie individual o en conjunto integrando misma unidad de explotación sea = o > a 30 hec.

www.mrconsultores.com.ar

OPERACIONES COMPRENDIDAS

3

Desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin intermediación.

cuando

Se efectúen más de 3 operaciones durante el año fiscal, o

Monto involucrado en su conjunto sea > a \$ 300.000, según la escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa, según corresponda.

De existir ambos instrumentos, deberá considerarse el mayor importe que resulte de los mismos.

www.mrconsultores.com.ar

OPERACIONES COMPRENDIDAS

4

Locación de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no delimitados dentro de bienes inmuebles (locales comerciales, "stands", góndolas, espacios publicitarios, cocheras, bauleras, localización de antenas de telefonía celular, etc.), por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros, cualquiera sea la denominación y forma de instrumentación dada a los respectivos contratos (*).

cuando

Las rentas brutas devengadas por dichas operaciones en conjunto sean = o > a \$ 8.000 mensuales

(* Contratos o acuerdos de concesión -temporal, transitoria, transitoria móvil, etc.-, contratos de góndola, concesiones comerciales, contratos de "stands" o de cesión de autorización para instalaciones de "stands", y similares, cualquiera sea su denominación.

www.mrconsultores.com.ar

OPERACIONES COMPRENDIDAS

5

Cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el punto 2.

cuando

Las rentas brutas devengadas por dichas operaciones en conjunto sean = o > a \$ 8.000 mensuales

6

Cesión de derechos reales a cualquier título, oneroso o gratuito, sobre inmuebles rurales -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el punto 2.

cuando

Inmuebles rurales → si superficie individual o en conjunto integrando misma unidad de explotación sea = o > a 30 hec.

www.mrconsultores.com.ar

CONSIDERACIONES

1- Contraprestación pactada por un período distinto al mensual

Calcular el monto equivalente a un mes, a cuyo efecto se considerará que el mismo tiene 30 días.

2- Contraprestación pactada en especie

Los bienes o prestaciones recibidos se valuarán al valor de plaza a la fecha de recepción, a saber:

- **Bienes con cotización conocida:** el valor de cotización en la bolsa o mercado respectivo.
- **Demás bienes y prestaciones sin cotización conocida:** el precio que se obtendría por la venta o prestación respectiva, en condiciones normales de mercado.

3- Rentas provenientes del alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles

Son aquellas incluidas en los incisos a), b) -excepto anticresis-, c), d) y e) del Artículo 41 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

www.mrconsultores.com.ar

CONSIDERACIONES

4- Rentas comprendidas

Todas las rentas generadas por los inmuebles locados o arrendados, incluidas aquellas derivadas de las locaciones sucesivas de un inmueble.

5- Unidad de explotación

Son los bienes inmuebles rurales afectados al desarrollo de una misma explotación económica -vgr. agropecuaria, minera, forestal, etc.- con independencia de las identificaciones catastrales que la conformen -vgr. parcelas, partidas inmobiliarias, nomenclaturas catastrales, etc.-.

6- Explotación agropecuaria

Aquella que tenga por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, así como el desarrollo, entre otras, de las actividades de crianza y explotación de ganado y animales de granja, fruticultura, horticultura, avicultura, apicultura, etc.

www.mrconsultores.com.ar

CONSIDERACIONES

7- Otros contratos incluidos

Arendamientos y aparcerías rurales -Ley 13.246-, y cualquier otro de similares características

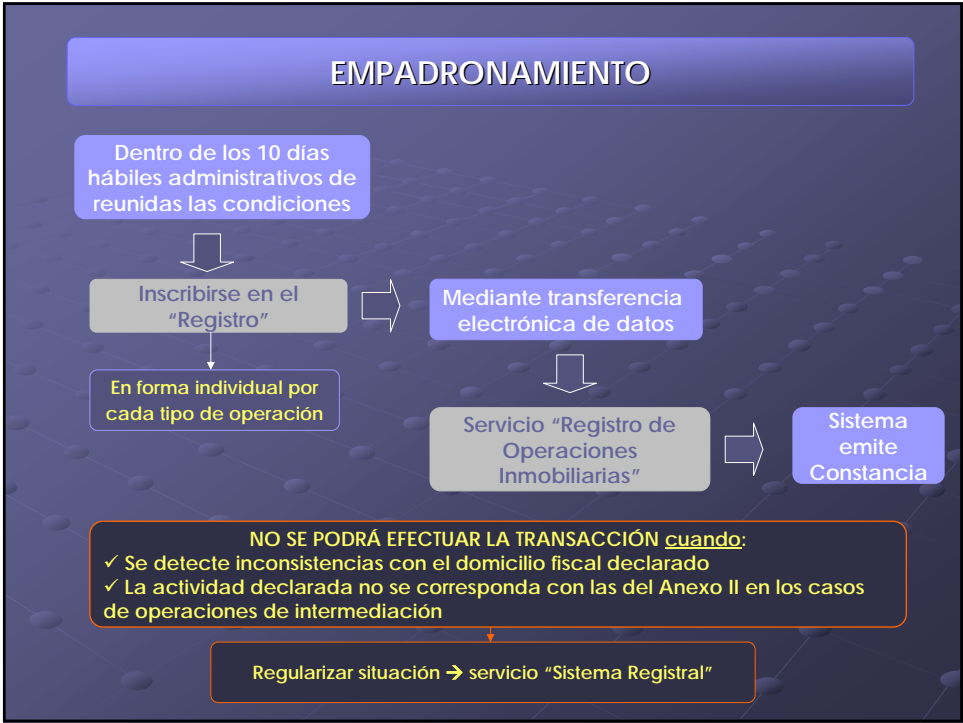
8- Operaciones en moneda extranjera

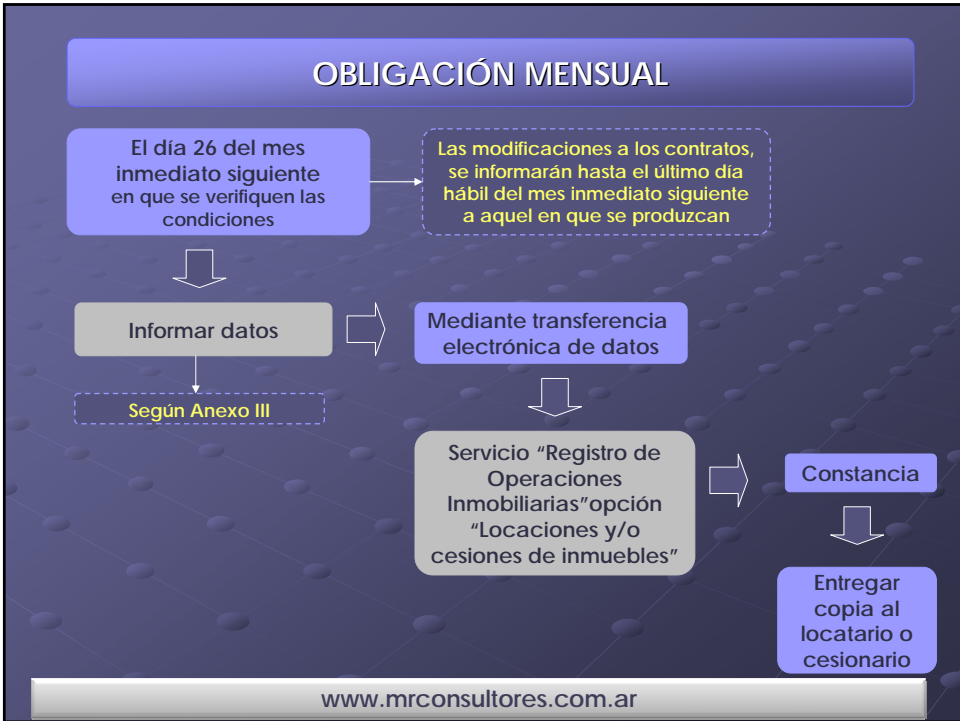
Los importes deberán convertirse a moneda nacional, según el valor de cotización -tipo comprador- del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de ocurrencia del hecho.

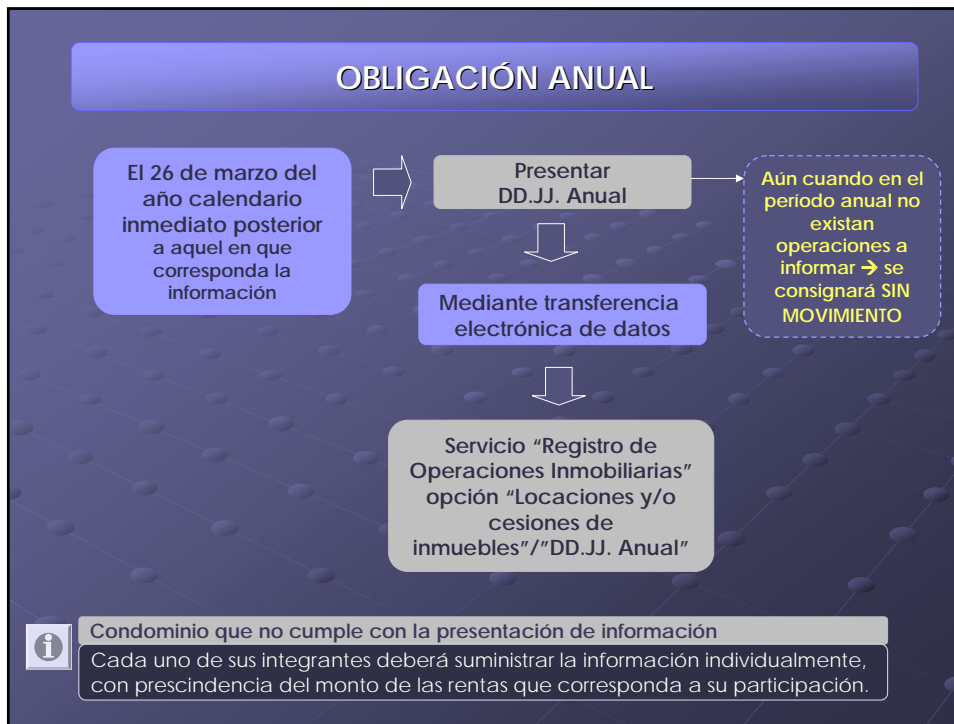
9- Operaciones no comprendidas

No corresponderá solicitar la incorporación en el "Registro", en los casos en que las operaciones que se realicen estén comprendidas en el Artículo 1° de la Ley 19.640 (Exención impositiva en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur).

www.mrconsultores.com.ar







CONSIDERACIONES

1- Constancias que emita el Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias"

Deberán estar a disposición del personal fiscalizador del Organismo en el domicilio fiscal del responsable.

2- Facultades de la AFIP

El cumplimiento al presente régimen será requisito para la tramitación de solicitudes efectuadas por los contribuyentes y/o responsables, de la incorporación y/o permanencia en los distintos registros implementados por la misma, de la obtención de certificados de créditos fiscal o constancias de situación impositiva, previsional y/o aduanera, entre otros.

3- Sujetos obligados al presente régimen

Quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en los regímenes de información dispuestos por las RG 1.375 y 2.457.

www.mrconsultores.com.ar

CONSIDERACIONES

4- RG 2.168 y 2.262

Quedan sin efecto a partir del 1/08/2010, sin perjuicio de mantener la validez del "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y de las Constancias de Empadronamiento emitidas conforme a dichas normas.

5- Incumplimientos al régimen

Sanciones de la Ley 11.683.

6- Listado de sujetos empadronados

La AFIP publicará en su sitio "web" (<http://www.afip.gob.ar>) el listado de los sujetos empadronados que realicen las operaciones económicas mencionadas en los puntos 1) y 2) de "Operaciones comprendidas".

www.mrconsultores.com.ar

VIGENCIA

1° de Agosto de 2010, inclusive

IMPORTANTE

Las obligaciones del Título I, se considerarán cumplidas con el "empadronamiento" que los sujetos hubieran efectuado según la RG 2168, respecto de las operaciones económicas comprendidas en el mismo, correspondiendo en su caso, cumplir con las que alcancen a otras operaciones que realice el mencionado sujeto.

El "empadronamiento" de los sujetos que, al 5/05/2010, reúnan las condiciones establecidas en los puntos 2), 3), 4), 5) y 6) -siempre que por dichas operaciones no se hubiesen encontrado obligados por la RG 2168-, se considerará cumplido en término hasta el 31/08/2010.

La presentación de la información dispuesta en el Título II, respecto de los contratos de locación y/o cesión celebrados con anterioridad al 1/08/2010 y siempre que se encuentren vigentes a dicha fecha, se considerará cumplida en término si la misma se realiza hasta el 30/09/2010.

www.mrconsultores.com.ar

Anexo II – CÓDIGO DE ACTIVIDADES

701010 - Servicios de alquiler y explotación de inmuebles para fiestas, convenciones y otros eventos similares.

701090 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p.

702000 - Servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata. (Incluye compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de bienes, etc., realizados a cambio de una retribución o por contrata, y la actividad de martilleros, rematadores, comisionistas, etc.).

www.mrconsultores.com.ar

Anexo III – DATOS A INFORMAR

I- RESPECTO DEL INMUEBLE

a) Identificación conforme a la siguiente tabla: Tabla de Tipos de Bienes Inmuebles. Descripción.

- 01 - Casa
- 02 - Departamento
- 03 - Departamento con cochera
- 04 - Cochera
- 05 - Local
- 06 - Lote de terreno
- 07 - Country, quintas, etc.
- 08 - Mejoras construcción
- 09 - Rurales con vivienda
- 10 - Rurales sin vivienda
- 99 - Otros inmuebles

b) Ubicación.

A tal fin se consignarán los siguientes datos:

1. Zona.

- 1.1. Urbana, incluye suburbana.
- 1.2. Rural, incluye subrural.
- 1.3. Otra.

2. Ubicación: calle, número, piso, departamento, unidad funcional, ruta, kilómetro, código postal, localidad, paraje, provincia.

3. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.

c) Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble.

De corresponder, se individualizará la superficie total: cubierta, semicubierta y a cielo abierto.

d) Tratándose de bienes inmuebles rurales:

1. Superficie arrendada o cedida.

2. TRES (3) 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, conforme a la siguiente tabla:

- 01 - Local con fines comerciales.
- 02 - Espacios móviles, "stands", puestos, góndolas, etc.
- 03 - Afectado a establecimientos industriales o de prestación de servicios.
- 04 - Explotación rural.
 - 04.1 Contrato de arrendamiento.
 - 04.2 Contrato de aparcería.
 - 04.3 Contratos accidentales.
 - 04.4 Otros tipos.
- 05 - Casa habitación.
- 06 - Recreo o veraneo, con fines turísticos o esparcimiento.
- 07 - Otros fines -oficinas, administración, sedes, etc.- En este caso se deberá aclarar el destino dado a dichos bienes.

Anexo III – DATOS A INFORMAR

II- RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES

a) Datos del titular del bien inmueble:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.). Cuando se trate de condominios:
 1. Denominación.
 2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).
 3. Respecto de cada uno de los condóminos:
 - 3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 - 3.2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).
 - 3.3. Porcentaje de participación.

En el caso de personas físicas o jurídicas residentes en el exterior:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del país de residencia, según Anexo VII de la Resolución General N° 2.233, su modificatoria y complementaria.
3. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) del representante en el país.

De tratarse de leasing inmobiliario, deberá proporcionarse los datos identificatorios del "dador".

b) Datos del locatario o cesionario:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).
- En el caso de personas físicas o jurídicas residentes en el exterior:
1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del país de residencia, según Anexo VII de la Resolución General N° 2.233, su modificatoria y complementaria.
 3. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) del representante en el país.

c) Datos del locador:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.).

Estos datos sólo deberán ser informados cuando la condición de locador y titular del bien inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto.

Anexo III – DATOS A INFORMAR

III) RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN Y/O CESIÓN

- a) Denominación del contrato (vgr. 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:
 - 1. Efectivo: en su caso deberá considerarse lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 2° de la presente resolución general.
 - 2. En especie
 - 2.1. Granos -por tipo de grano-: cantidad (unidad de medida por hectárea) o porcentaje.
 - 2.2. Hacienda: kilos, cabezas o porcentaje por unidad de superficie y/o por unidad de tiempo.
 - 2.3. Combinado: cualquier combinación de las modalidades detalladas en los puntos 2.1. y 2.2.
 - 2.4. Otra modalidad de pago en especie no detallada anteriormente.
 - 3. Mixto: cuando se pacten contraprestaciones en efectivo y en especie.
- e) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido: mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral o anual; inferior al mes u otra (cosecha, campaña, etc.).
- f) Monto del precio pactado por el contrato de locación y/o cesión:
 - 1. De tratarse de la modalidad en efectivo:
 - Importe total pactado a devengar durante la vigencia de su instrumentación (comprende desde el inicio hasta su finalización).
 - 2. De tratarse de la modalidad en especie:
 - Cantidades y condiciones a devengar durante la vigencia de su instrumentación (comprende desde el inicio hasta su finalización).
- 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.etc.).