

# *MR Consultores*

Jornadas de Capacitación y Actualización Tributaria

## **REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS**

Resolución General (AFIP) 2820  
y Resolución General (AFIP) 2910

**Expositor: Dr. Marcelo D. Rodríguez**

**Buenos Aires, Junio de 2011**

[www.mrconsultores.com.ar](http://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.**

# OPERACIONES VINCULADAS CON INMUEBLES

## Código Civil

### **Artículo 2314:**

Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

### **Artículo 2315:**

Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.

### **Artículo 2316:**

Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.

### **Artículo 2317:**

Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.

# 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.

# 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.**

## 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.**

## 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.**

## 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.**



# 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.

# 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.

# CONSIDERACIONES

## **7- Otros contratos incluidos**

Arrendamientos 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 1º de la Ley 19.640 (Exención impositiva en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur).

# EMPADRONAMIENTO

Dentro de los 10 días hábiles administrativos de reunidas las condiciones

Inscribirse en el "Registro"

En forma individual por cada tipo de operación

Mediante transferencia electrónica de datos

Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias"

Sistema emite Constancia

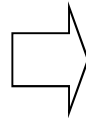
**NO SE PODRÁ EFECTUAR LA TRANSACCIÓN cuando:**

- ✓ Se detecte inconsistencias con el domicilio fiscal declarado
- ✓ La actividad declarada no se corresponda con las del Anexo II en los casos de operaciones de intermediación

Regularizar situación → servicio "Sistema Registral"

# **MODIFICACIÓN DE DATOS Y CESE DE ACTIVIDADES**

**Modificación de datos y  
Cese de actividades**



**Servicio “Registro de Operaciones  
Inmobiliarias”**



**Dentro de los 10 días  
hábiles administrativos  
de producidos**

# RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

Título II

## SUJETOS OBLIGADOS

Locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones comprendidas en los puntos 2), 4), 5) y 6) y en los contratos de arrendamiento y aparcerías rurales –Ley 13.246-.

Los inmuebles

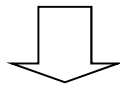
EXCEPTO QUE

- Sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial
- Se destinen a la realización de eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos o similares (salones, estadios, salas de cine o teatro, campos de deporte, etc.), o a ferias o exposiciones, incluyan o no servicios conexos a la locación
- Se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por Ley 26.356 de locación

# OBLIGACIÓN MENSUAL

El día 26 del mes inmediato siguiente en que se verifiquen las condiciones

Las modificaciones a los contratos, se informarán hasta el último día hábil del mes inmediato siguiente a aquel en que se produzcan



Informar datos

Mediante transferencia electrónica de datos

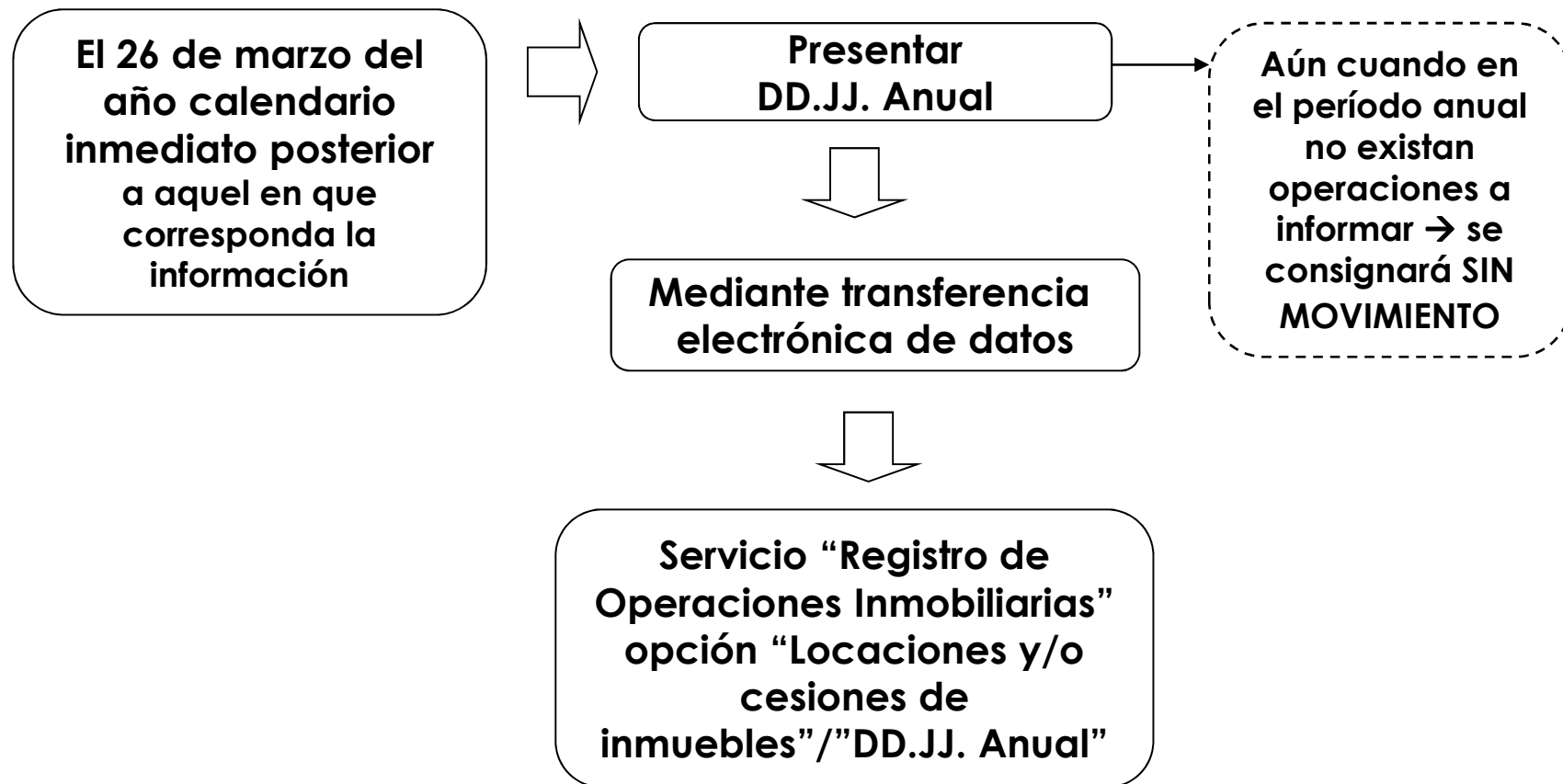
Según Anexo III

Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" opción "Locaciones y/o cesiones de inmuebles"

Constancia

Entregar copia al locatario o cesionario

# OBLIGACIÓN ANUAL



## Condominio que no cumple con la presentación de información

Cada uno de sus integrantes deberá suministrar la información individualmente, con prescindencia del monto de las rentas que corresponda a su participación.



# RETENCIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

**AGENTES DE  
RETENCIÓN**

Según RG 830

Verificar  
constancia  
en sitio  
web

De cumplimiento de la  
obligación mensual de  
información

cuando

Ingresar:

- CUIT del agente de información y del locatario o cesionario
- Código verificador de la constancia

- El locador, o en su caso cedente -siempre que la operación o el sujeto no se encuentren expresamente excluidos de la obligación-, no hiciera entrega de la constancia de cumplimiento de la obligación mensual al locatario o cesionario, o
- Los datos de la constancia entregada por el locador o cedente, no coincidan con los obtenidos de la consulta realizada en el sitio web.

**APLICAR LA MAYOR DE LAS ALÍCUOTAS(\*) SEGÚN TIPO DE OPERACIÓN  
SIN CONSIDERAR EL MONTO NO SUJETO A RETENCIÓN**

(\*) Correspondiente a beneficiarios que no acrediten su condición de inscripto frente al impuesto a las ganancias.

# 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.

# 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".

# 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 1/06/2011 y siempre que se encuentren vigentes a dicha fecha, se considerará cumplida en término si la misma se realiza hasta el 30/06/2011.

## **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.).**

# 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.).



**MUCHAS GRACIAS!**

*MR Consultores*

Departamento de capacitación

[www.mrconsultores.com.ar](http://www.mrconsultores.com.ar)