



## ESPACIO DE DIÁLOGO PARTICULAR

### AFIP – ENTIDADES INMOBILIARIAS

#### TEMAS TÉCNICOS Y LEGALES

#### 1. MEDIOS DE PAGO ELECTRONICOS. Obligatoriedad o no de su uso

Se necesita conocer con certeza la obligatoriedad o no del uso de este medio de pago por parte de los profesionales Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires. Se ha presentado en la Agencia 8 una consulta general en el mes de febrero de 2018 y un pronto despacho en abril de 2018, sin tener respuesta a la fecha sobre esta cuestión, generando incertidumbre en nuestros matriculados.

##### **Respuesta de AFIP**

Los martilleros y corredores públicos tienen entre sus competencias profesionales la realización de obras (ej. practicar y expedirse en tasaciones de inmuebles), razón por la cual se encuentran obligados a aceptar los medios de pagos enunciados por el artículo 10 de la Ley N.º 27.253, en tanto los mismos sean realizados a consumidores finales, esto último de acuerdo con la Circular N.º 1/17 (AFIP).

#### 2. Cuentas recaudadoras

Los locatarios de las propiedades que administran las inmobiliarias depositan en las cuentas corrientes de estas últimas el alquiler correspondiente.

Se consulta la forma en la que se podría discriminar los depósitos propios y los de terceros para no ser excluidos del monotributo.

##### **Respuesta de AFIP**

La norma de categorización -artículo 3º de la Ley N.º 26.565- establece que los sujetos alcanzados por la norma deberán categorizarse de acuerdo con la actividad principal, sumando los ingresos brutos obtenidos por todas las actividades incluidas en el presente régimen.

A los efectos del presente régimen, se consideran ingresos brutos obtenidos en las actividades, al producido de las ventas, locaciones o prestaciones correspondientes a operaciones realizadas por cuenta propia o ajena.

En lo que hace a la exclusión del régimen, el inciso e) del art. 20 de la misma ley establece como causal de exclusión, el hecho de que los depósitos bancarios, debidamente depurados, resulten incompatibles con los ingresos declarados a los fines de su categorización, complementando con el artículo siguiente que cuando se constate la causal, se labrará el acta de constatación, exclusión que se comunicará al contribuyente la exclusión de pleno derecho.

Por su lado la normativa reglamentaria AFIP -RG 2487/2010 y 3328/2012- establece, para estos casos que el contribuyente podrá presentar formalmente su descargo indicando los fundamentos y/o elementos que lo avalen, fijándose pautas objetivas y los parámetros que serán considerados por el Organismo al momento de ejercer sus facultades legales en los supuestos de exclusión.

Se destaca expresamente que en oportunidad de presentar el descargo deberá adjuntar los elementos que considere pertinentes a los fines de demostrar, entre otras cosas, que los fondos depositados corresponden a terceras personas, en virtud de que la o las cuentas bancarias utilizadas operan como cuentas recaudadoras o administradoras de fondos de terceros.

Por todo lo expuesto, la normativa vigente no contempla la posibilidad de discriminar las acreditaciones bancarias propias y las de terceros a efectos de evitar la recategorización o exclusión del Régimen Simplificado por la causal prevista en el inciso e) del artículo 20 de la Ley Nº 26.565.

### 3. Facturación por cuenta y orden de terceros. Monotributistas -

- a) En el caso de alquileres cobrados por cuenta y orden de terceros propietarios, cuál es la forma correcta de facturar por parte del monotributista inmobiliario.

Se consulta si se realiza un Recibo X por cuenta y orden de terceros, o se factura en otro punto de venta, en forma manual o electrónica. En este último caso, ¿la AFIP aumenta la base de sus ingresos y recategoriza al monotributista a Responsable Inscripto?

- b) Si el propietario se rehúsa a facturar, la inmobiliaria ¿está obligada a facturar, o sólo a emitir un Recibo X como comprobante de cobranza? ¿Qué aconsejaría hacer AFIP, en caso de que el locador se rehúse a facturar?

#### Respuesta de AFIP

Hay aspectos planteados que exceden a las normas de facturación.

Por los aspectos específicos sobre las normas de facturación, la Resolución General N.º 1415, en su Anexo IV, apartado B, punto 11 establece que de tratarse de locaciones de inmuebles, cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se considerarán válidos las facturas o recibos emitidos por éstos a su nombre, excepto cuando la locación esté alcanzada por el impuesto al valor agregado. Los comprobantes extendidos por los aludidos sujetos deberán además indicar el apellido y nombres, denominación o razón social del o de los beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación y la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de los mismos.

Cuando las locaciones se encuentren alcanzadas por el impuesto al valor agregado, los comprobantes relativos al cobro de las mismas deben ser emitidos, exclusivamente, a nombre

del propietario de los bienes respectivos.

Los locadores de inmuebles que revistan la calidad de responsables inscritos en el impuesto al valor agregado, deberán utilizar a efectos de documentar sus operaciones las facturas tipos "A" o "B", según corresponda.

Por otra parte, en el mismo Anexo IV de la Resolución General N.º 1415, en el apartado A, punto 10 se indica que los recibos que respaldan el pago total o parcial de una operación que fue documentada mediante la emisión de facturas o documentos equivalentes, serán identificados con la letra "X" y con la leyenda "DOCUMENTO NO VALIDO COMO FACTURA". Dichos requisitos, preimpresos, estarán ubicados en forma destacada en el centro del espacio superior del documento.

Sobre lo expuesto, es importante mencionar que el comprobante recibo "X" NO reemplaza a la factura o recibo clase "A", "B" o "C", según corresponda.

**4. Nuevo impuesto a la Ganancia Cedular del 15% por venta de Inmuebles (excepto casa habitación). Adquiridos a partir del 01/01/2018.**

¿Cuál es el tratamiento de las mejoras? ¿Se pueden considerar en el costo de venta?

**Respuesta de AFIP**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley de Impuesto a las Ganancias las mejoras integran el costo computable de los inmuebles que no revistan el carácter de bienes de cambio.

**5. Franquicias Inmobiliarias.**

Determinadas franquicias inmobiliarias, otorgan la franquicia de la marca a un profesional matriculado, responsable de cada oficina.

Éste a su vez trabaja con personas denominadas "agentes inmobiliarios" bajo la figura de monotributistas, ya que no son empleados en relación de dependencia. Dichos "agentes" realizan actividades de corretaje sin tener la matrícula correspondiente, y tampoco están en relación de dependencia.

Quisiéramos saber si es válido operar con monotributistas que efectúen servicios inmobiliarios para un matriculado, o si es necesario inscribirlo como empleado en relación de dependencia.

¿Está AFIP realizando alguna tarea de control en estas franquicias?

**Respuesta de AFIP**

La naturaleza de la relación entre las partes hace a una cuestión de hecho y prueba que debe ser analizada en cada caso particular.

Por otra parte, las acciones operativas que planifica esta Administración Federal, en los distintos ámbitos de su competencia, hacen a cuestiones estratégicas del Organismo.

## 6. Facturación Monotributistas

Un contribuyente monotributista que le realiza facturas a consumidor final, ¿puede optar por el formato en papel?

### Respuesta de AFIP

Conforme prevé la Resolución General N.º 4290, a partir del 1/04/2019, por las operaciones que se realicen con consumidores finales el sujeto adherido al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) deberá emitir factura electrónica y/o utilizar Controlador Fiscal.

## 7. Fomento a las Pymes

¿Están alcanzadas las inmobiliarias con los beneficios de la ley de fomento a PyMES?

### Respuesta de AFIP

Se encuentran alcanzados por los beneficios los sujetos comprendidos en la Ley N.º 25.300 y su modificación, categorizados como Micro, Pequeñas y Medianas Empresas en los términos de la Resolución N.º 24 del 15 de febrero de 2001 de la entonces Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa dependiente del ex Ministerio de Economía y sus modificaciones, e inscriptos en el “REGISTRO DE EMPRESAS MiPyMES” creado por la Resolución N.º 38- E/2017 (SEPyME).

## 8. Sistema Registral - Imposibilidad de validación de correo electrónico informado.

A los efectos de la constitución del Domicilio Fiscal Electrónico, los contribuyentes deben ingresar al servicio “Web” “Domicilio Fiscal Electrónico” debiendo previamente informar una dirección de correo electrónico y un número de teléfono celular en “Sistema Registral-Registro Tributario”.

Cabe destacar que para validar la casilla de correo informada, se debe recibir un correo electrónico con un código de verificación, el problema surge ante la imposibilidad de validar la casilla de correo.

De las consultas recibidas el inconveniente se genera porque en la mayoría de los casos el contribuyente es quien recibe el código de validación en su casilla de correo y reenvía el correo electrónico con dicho código a su Contador, quien está realizando la validación de correo en el “Sistema Registral - E mails” y al copiar y pegar el código de verificación el servicio no lo toma y por lo tanto no valida el correo, lo mismo ocurre si se cargan en forma manual los números y letras que lo conforman.



Se consulta si es posible habilitar que el correo electrónico pueda ser validado copiando el código en el sistema aun cuando el mail con dicho código fue reenviado desde la casilla del contribuyente.

**Respuesta de AFIP**

El servicio de verificación permite cargar el código de validación copiando y pegando desde un correo o bien en forma manual.

Sin embargo, es de destacar que dicho código de validación tiene un límite de tiempo de validez, razón por la cual expira y, en su caso, debe solicitarse nuevamente.

**9. IMPUESTO A LOS DÉBITOS Y CRÉDITOS**

¿Están alcanzadas por el impuesto las operaciones inmobiliarias canceladas en forma bancaria?

**Respuesta de AFIP**

Los débitos y créditos en cuenta corriente originados en operaciones inmobiliarias se encuentran exentas en el Impuesto conforme el artículo 10 inciso sin número incorporado por el Decreto N.º 463/2018. Las operaciones inmobiliarias se refieren a la transferencia de dominio a título oneroso comprendiendo la suscripción del boleto de compra venta o documento equivalente, acto que otorgue posesión o cualquier acto que transmita la titularidad. Como condiciones se establece que el inmueble debe estar situado en el país y el o los titulares deber ser sujetos residentes en el país. El beneficio alcanza a los débitos y créditos generados por utilización de cheques cancelatorios o de pago financiero.

Se encuentra en elaboración proyecto para la instrumentación de una herramienta que permita vincular la información brindada por el vendedor del inmueble con la operación bancaria.



## **MIEMBROS PARTICIPANTES**

### **Externos:**

- CUCICBA – Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires

**AFIP:** Raul Bargiano (SDG SEC); Gonzalo Checcacci (DI PNSC); Graciela Castro (DI PNSC); Andrea Bermudez (DE EVAS); Lucas Gomez (DE EVAS); Constanza Chiapperi (DE EVAS); Adrian Ferreyra (SDG FIS); Gabriela Ferrari (DI PyNF); Adrian Groppoli (DI ATEC); Marcelo Nieto (DI ALIR); Stella Maris Bianchini (DI ACOT); Marcos Gonzalez Cross (DI INFI).

**Ciudad de Buenos Aires, 17 de Agosto de 2018.-**