



Guías AFIP PASO A PASO

Locadores de Bienes Inmuebles

Empadronamiento

[Resolución General N° 2820, Artículo 2, inciso b\)](#)

¿Cómo efectúo el empadronamiento previsto para locadores de inmuebles en la Resolución General N° 2.820?



Si realiza el alquiler o arrendamiento de inmuebles está obligado a empadronarse como tal, si cumple con alguna de las siguientes condiciones:

- Las rentas brutas devengadas -a su favor como propietario, sublocador, subarrendador o condómino- por dichas operaciones en su conjunto, sumen un monto igual o superior a \$ 8.000.- mensuales; o;
- La superficie total (considerada individualmente si solo alquila/arrenda un inmueble rural o sumando las superficies de contar con más de uno en esta condición) de el/los inmueble/s rural/es alquilado/s o arrendado/s tenga/n una superficie igual o superior a 30 hectáreas (sin importar el monto de las rentas brutas que generan dichos contratos).

IMPORTANTE: Cuando el o los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación del empadronamiento estará a cargo de sus representantes en el país.

Podrá consultar la totalidad de las operaciones relacionadas con bienes inmuebles que generan la obligación de realizar el empadronamiento y cumplir con el régimen de información, además de la detallada en la presente GUIA, [ingresando aquí](#).

¿Quiénes se encuentran exceptuados de cumplir con el empadronamiento?

Se encuentran exceptuados de empadronarse:

- a) Los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b) Las entidades exentas en el impuesto a las ganancias, comprendidas en los incisos e), f), m) y r) del Artículo 20 de la Ley del gravamen.
- c) Los condóminos que obtengan exclusivamente rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando éstos últimos hayan cumplido con las obligaciones.

¿Cuándo debe efectuarse el empadronamiento?

Dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de reunidas las condiciones que lo sujetaron al régimen.

¿Qué pasa si estando obligado no efectuó el empadronamiento?

Se aplicarán las sanciones previstas en la [Ley N° 11.683](#)

¿Qué debo hacer si dejo de realizar las actividades por la cual quedé obligado al empadronamiento?

Cuando deje realizar las actividades por las cuales resultó obligado a empadronarse, deberá ingresar al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y comunicar tal circunstancia, dentro de los 10 días hábiles administrativos de acaecida (Deberá seguir los pasos 1 y 2 y en el paso 3 seleccionar la opción "Baja"). Una vez realizada la transacción, el Sistema emitirá una constancia de baja del "Registro".

¿Cómo efectúan los locadores de inmuebles el empadronamiento previsto en la RG 2820?

PASO 1 – Ingreso al Servicio “Registro de Operaciones Inmobiliarias”

Ingrese con su “Clave Fiscal” al Servicio “Registro de Operaciones Inmobiliarias”.

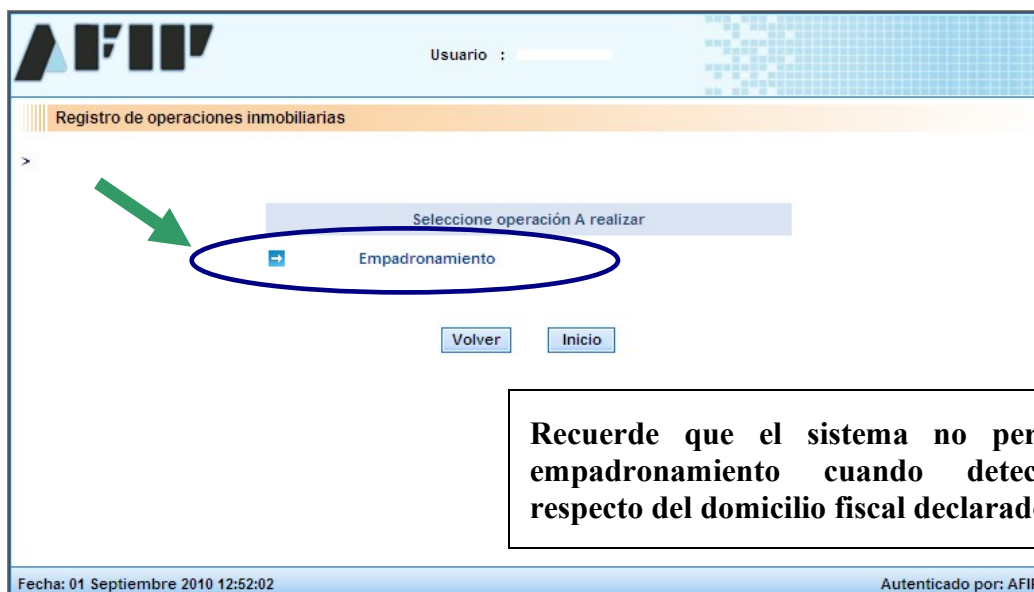


Recuerde que para acceder a este servicio deberá:

- Ingresar a la página de la AFIP (www.afip.gob.ar) y, en el recuadro “Acceda con Clave Fiscal” incorporar su CUIT/CUIL/CDI. Luego, presione el botón “IR”.
- Dentro de la pantalla que se abre a continuación, ingrese en el campo “CLAVE” su clave fiscal. Luego presione el botón “INGRESAR”.
- El sistema desplegará en pantalla la lista de servicios AFIP que tiene habilitados. Allí seleccione el denominado “**Registro de Operaciones Inmobiliarias**”. De no encontrar este servicio deberá habilitarlo utilizando la opción “Administrador de Relaciones de Clave Fiscal”.

PASO 2 – Registro de Operaciones Inmobiliarias

Luego de seleccionar el servicio aparecerá en pantalla una única opción. Deberá clicar sobre el botón “empadronamiento”.



Recuerde que el sistema no permitirá efectuar el empadronamiento cuando detecte inconsistencias respecto del domicilio fiscal declarado.

PASO 3 – Selección de la opción “Titulares de Inmuebles”

El sistema solicita el motivo por el cual está efectuando el empadronamiento. En este caso, deberá seleccionar la opción “Titulares de Inmuebles”

Registro de operaciones inmobiliarias

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Empadronamiento

Seleccione operación A realizar

- Inmobiliarias
- Titulares de Inmuebles**
- Modificación de Datos
- Baja

Volver Inicio

Fecha: 01 Septiembre 2010 12:20:31 Autenticado por: AFIP

PASO 4 – Verificación de los datos registrados

El sistema despliega en pantalla la información registrada en el Sistema Registral. De no detectar errores en la información desplegada, deberá presionar el botón “Aceptar”, para confirmar el empadronamiento.

Registro de operaciones inmobiliarias

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Empadronamiento > Titulares de Inmuebles

RESPONSABLE INSCRIPTO > Empadronamiento

CUIT : -----

Apellido y Nombre o Razon Social :

Actividades Economicas : 1-751102 - SERVICIOS GENERALES DE...

Domicilio Fiscal :

Aceptar Borrar Cancelar

Fecha: 01 Septiembre 2010 12:20:56 Autenticado por: AFIP

PASO 5 – Confirmación del empadronamiento

El sistema desplegará en pantalla la información de las presentaciones efectuadas. Para efectuar una nueva presentación deberá presionar el botón “Crear”.

Registro de operaciones inmobiliarias

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Empadronamiento > Titulares de Inmuebles

La operación se realizó correctamente.

RESPONSABLE INSCRIPTO > Empadronamiento

CUIT :

Apellido y Nombre o Razon Social :

Actividades Economicas :

Domicilio Fiscal :

Aceptar Constancia

Fecha: 01 Septiembre 2010 12:21:42 Autenticado por: AFIP

PASO 6 – Visualización de la Constancia del Empadronamiento

El sistema despliega en pantalla la constancia del empadronamiento realizado, donde podrá efectuar la impresión de la misma.

http://ensconómico.afip.gov.ar/pis/cv/cv_cns_pck.prc_constancia.p_rc-DBAAS4667513ED...

AFIP Administración Federal de Ingresos Públicos Imprimir Cerrar

CONSTANCIA DE EMPADRONAMIENTO TITULARES DE INMUEBLES RESPONSABLES INSCRIPTOS, SUJETOS EXENTOS, SUJETOS NO ALCANZADOS Y SUJETOS ADHERIDOS AL REGIMEN SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES

RESPONSABLE INSCRIPTO > Empadronamiento

CUIT :

Apellido y Nombre o Razon Social :

Actividades Economicas :

Domicilio Fiscal :

Fecha de Empadronamiento :

Podrá acceder a las Consultas y Respuestas registradas en el sistema ABC, relacionadas con el registro de operaciones inmobiliarias – RG 2820, [ingresando aquí](#).