



Guías AFIP PASO A PASO

Locadores de Bienes Inmuebles

Régimen de Información

Resolución General N° 2820, Artículo 7

¿Cómo efectúo el Régimen de Información de un contrato de acuerdo a lo 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).

Asimismo, los sujetos obligados a empadronarse en el Registro que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones detalladas y quienes realicen contratos de leasing ya descriptos, deberán cumplir con el régimen de información.

IMPORTANTE: La obligación de informar deberá cumplirse hasta el **día 26 del mes** inmediato siguiente a aquel en que, conforme al respectivo contrato de locación y/o cesión, que determinan la sujeción al presente régimen.

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 régimen de información?

No corresponderá cumplir con el presente régimen, cuando el o 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, campos de deporte, etc.), 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 N° 26.356.

¿Cuándo debe efectuarse informar un contrato y/o la modificación del mismo?

La obligación de informar deberá cumplirse el día 26 del mes inmediato siguiente a aquel en que, conforme al respectivo contrato de locación y/o cesión, se verifiquen las condiciones establecidas en los incisos b), d), e) y f) y segundo párrafo del Artículo 2°, que determinan la sujeción al presente régimen.

Las modificaciones a los mencionados contratos, deberán ser informadas hasta el último día hábil del mes inmediato siguiente a aquel en que se produzcan las mismas.

Usted deberá suministrar los datos que se detallan, mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>). A tal efecto, deberán ingresar al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" con "Clave Fiscal" y seleccionar la opción "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles".

El sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador.

Una copia de la misma deberá ser entregada al locatario -inquilino o arrendatario- o, en su caso, cesionario.

¿Cuándo debo presentar la Declaración Jurada Anual?

Los responsables se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual que contendrá la totalidad de la información suministrada correspondiente al respectivo año calendario.

La mencionada obligación deberá cumplirse el día 26 de marzo del año calendario inmediato posterior a aquel al que corresponda la información, mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>). A tal efecto, se deberá ingresar con "Clave Fiscal", obtenida conforme a lo dispuesto por la Resolución General N° 2.239, su modificatoria y sus complementarias, al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y seleccionar en "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles" la opción "DD.JJ. Anual".

La obligación señalada deberá cumplirse aún cuando en un período anual no existan operaciones a informar, en cuyo caso se consignará la novedad "SIN MOVIMIENTO".

¿Cómo efectúan los locadores de inmuebles el Régimen de Información?

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

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

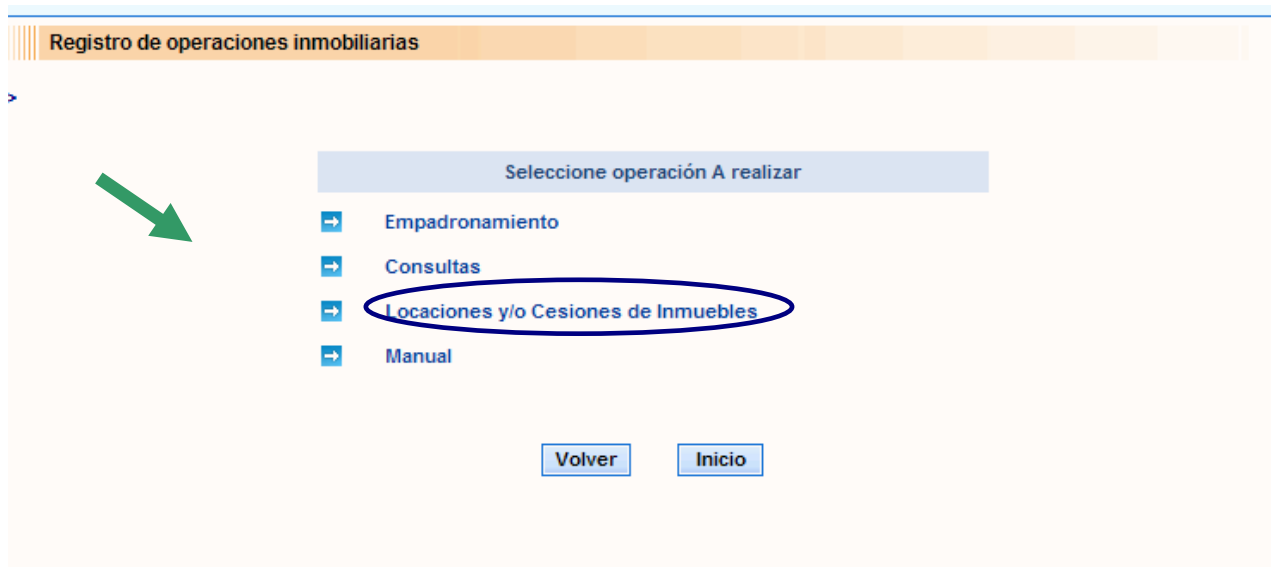


Recuerde que para acceder a este servicio deberá:

- 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 las opciones que permite realizar el sistema. En este caso deberá clicar sobre el botón “Locaciones y/os Cesiones de Inmuebles”.



PASO 3 – Selección de la opción “Celebración de Contrato y/o Cesión”

El sistema solicita el motivo por el cual está efectuando el ingreso.

En este caso, deberá seleccionar la opción “Celebración de Contrato y/o Cesión”.

En esta opción el sistema le permite registrar una nueva operación realizada.

Registro de operaciones inmobiliarias

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles

Seleccione operación A realizar

- Celebracion de Contrato y/o Cesion
- Modificaciones Contractuales
- Consulta

Volver Inicio

PASO 4 – Verificación de los datos registrados

El sistema muestra los siguientes datos del INFORMANTE: CUIT /CUIL /CDI y APELLIDO Y NOMBRE O RAZON SOCIAL.

Adicionalmente debe ingresar los datos que se detallan a continuación:

Registro de operaciones inmobiliarias

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles > Celebracion de Contrato y/o Cesion

CELEBRACION DE CONTRATO

CUIT/CUIL/CDI del INFORMANTE:

Apellido y Nombre o Razon Social del INFORMANTE:

El Informante es Titular del inmueble:

El Titular del Inmueble reside en el Pais:

PROPIETARIOS / CONDOMINIOS

Condominio Inscripto como Sujeto Trib.: Cuit Cond.: Den.:

CUIT/CUIL/CDI: Den.: Porc. Tit.: %

Porcentaje TOTAL: %

EL INFORMANTE ES TITULAR DEL INMUEBLE: Desplegable

En caso de ser titular e ingresar SI, debe reingresar el CUIT en Propietarios y agregar,

en caso de corresponder, 100% de la titularidad. Finalmente clickear

En caso de existir más de un propietario debe presionar el botón

PASO 5 – Datos del Inmueble

El sistema desplegará en la que debe ingresar la Zona en la que se encuentra el inmueble y la Provincia en donde se la localiza.

Ambas desde ventanas presentan menues deplegables. Finalmente debe clickear

Aceptar

Registro de operaciones inmobiliarias

> Régimen informativo de Operaciones Inmobiliarias > Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles > Celebracion de Contrato y/o Cesion

CELEBRACION DE CONTRATO

CUIT/CUIL/CDI del INFORMANTE:

Apellido y Nombre o Razon Social del INFORMANTE:

DATOS DEL INMUEBLE

Zona: Rural / Subrural Provincia: BUENOS AIRES

Aceptar Borrar Cancelar

Consultar Inmuebles (Cargados) Proximo paso >>

PASO 6 – Ingreso de datos catastrales

El sistema despliega en pantalla datos catastrales que debe informar sobre la propiedad.

Nota: es recomendable contar con el título de propiedad con Usted para completar la información

DATOS DEL INMUEBLE

Zona: Rural / Subrural Provincia: BUENOS AIRES

DATOS ADICIONALES DEL INMUEBLE

Numero de partida Inmobiliaria: Nomenclatura Catastral:

Nomenclatura catastral - Provincia : BUENOS AIRES

Circunscripcion :
Seccion :
Chacra :
Quinta :
Fraccion :
Manzana :
Parcela :
Subparcela :
Partida :
Partido :

Aceptar Borrar Cancelar

Una vez ingresada el "Número de Partida Inmobiliaria" el sistema solicitará información adicional en la siguiente pantalla:

INMUEBLE

Tipo de inmueble:

Partido o Departamento: Localidad / Paraje:

Calle/ Ruta/ Camino: Numero/ KM.:

Sector: Torre:

Piso: Depto./ Oficina/ Local/ Unidad Funcional:

Manzana: Barrio:

Codigo Postal:

Superficie Total: Seleccione un valor

Superficie Cubierta: (M2) Superficie Semicubierta: (M2)

Superficie Locada o Afectada: Seleccione un valor

Mejoras:

Destino del Bien: Seleccione un valor... Contrato: Seleccione un valor

Otros Fines:

Seleccione un valor...
Seleccione un valor...
Local con fines comerciales
Espacios Móviles, stands, puestos, góndolas, etc
Establecimientos industriales o prestación de servicios
Casa habitación, vivienda
Recreo - veraneo - fines turísticos - esparcimiento
Otros fines: descripción del fin

Seleccione un valor
Seleccione un valor
Contrato de Arrendamiento
Contrato de Aparcería
Contratos Accidentales
Otros Tipos

Una vez ingresados correctamente los datos debe clicar

Proximo paso >>

PASO 7 – Ingreso de los datos del Locador

El sistema despliega en pantalla donde debe ingresar los datos del Locador, una vez ingresado el CUIT/CUIL del locador el sistema le solicitará los datos del Contrato Celebrado. [↗](#)

Nota: se recomienda que tenga una copia del mismo para completar la información que se encuentra allí.

DATOS DEL CONTRATO			
Tipo de Contrato:	CONTRATO DE LOCACION		
CUIT del dador del LEASING:		Apellido y Nombre o Razon Social del dador del LEASING:	
Fecha de Celebracion:	01/01/1980	Fecha de Inicio:	01/01/1980
Fecha de Finalizacion:	01/01/2020	Modalidad del Precio Pactado:	EFFECTIVO
Cesión de nuda propiedad con reserva de usufructo:			
PRECIO PACTADO EN EFECTIVO			
Monto del Precio Pactado en Efectivo: \$	1010		
PAGO			
Otra Modalidad de Pago:			
Frecuencia de Pago:	Mensual		
Otra:			
Monto en Pesos al Finalizar Contrato: \$	2020020		
<input type="button" value="GENERAR CONTRATO DE LOCACION"/>		<input type="button" value="Cancelar"/>	

Una vez completados los datos presione “Generar Contrato de Locación”.


Una vez que presiona “Generar Contrato de Locación” el sistema emite automáticamente un código de recepción de transferencia de información.

Una vez aceptado y generado el contrato el sistema le muestra en pantalla el código electrónico de transferencia:

CELEBRACION DE CONTRATO
Se genero el Código de CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES Nro:21339308662055
<input type="button" value="Imprimir"/> <input type="button" value="Inicio"/>

Usted puede **imprimir** la constancia de transferencia electrónica de datos, o volver al **inicio** del sistema.

En caso de presionar imprimir el sistema le muestra el comprobante de registración:

		Contrato de Locación o Cesión de Inmuebles Resolución General Nro. 2820		Contrato Nro: 21339308662055 Fecha: 18/08/2010	
CONTRATO O CESIÓN					
CUIL/CDI del INFORMANTE: Nombre y Razon Social del INFORMANTE: Informante es Titular del inmueble: El titular del Inmueble reside en el País:					
PROPIETARIOS / CONDOMINIOS					
Dominio Inscripto como Sujeto Trib.:		Si	Cuit Cond.: 20251844799	Den.:	YASKY IGNACIO GABRIEL
CUIL/CDI: 2725632399		Den.:	Porc. Tit.: %	100	
DATOS DEL INMUEBLE					
:		Rural / Subrural	Provincia:	BUENOS AIRES	
INMUEBLE					
de inmueble:	Otros inmuebles		Localidad / Paraje:	#####	
do o Departamento:	hhhh		Numero / KM:	4444	
s/ Ruta/ Camino:	hhhh				
go Postal:	1680				
rficie Total:	55555		Unidad:	M2	
rficie Cubierta: (M2)	5555		Superficie Semicubierta: (M2)	555	

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