

Buenos Aires, 24 de febrero de 2021

II. REGISTRO OBLIGATORIO DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Por Resolución General 4933/2021 de la AFIP y en cumplimiento de la Ley de Locaciones 27.551, es obligatorio registrar ante la AFIP los contratos de alquiler de inmuebles.

La ley alcanza también a las locaciones temporarias de inmuebles urbanos o rurales con fines turísticos, de descanso o similares. Son locaciones temporarias las que dan alojamiento en viviendas habitables por períodos no menores a 1 día ni mayores a 3 meses.

Se deben registrar tanto los contratos que se hayan celebrados por cuenta y orden de terceras personas como si fueron celebrados electrónicamente por medio de plataformas digitales o aplicaciones móviles.

Deben registrar los contratos de locación las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas sean locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores.

Cuando los inmuebles pertenezcan a personas residentes en el exterior, sus representantes en el país son las personas obligadas a registrar el contrato de locación.

Si en el contrato de locación interviene un intermediario, puede registrar el contrato en representación de los locadores o arrendadores.

Si no se registra el contrato, el locador o arrendador no podrá invocar ante la AFIP el contrato celebrado con el intermediario como causa para eximirse de la responsabilidad por la falta de registración.

Los contratos deben ser registrados dentro de los 15 días corridos posteriores a su celebración. Los contratos celebrados a partir del 1 de julio de 2020 y que continúen vigentes y los celebrados hasta el 31 de marzo de 2021 inclusive, podrán ser registrados hasta el 15 de abril de 2021, inclusive.

Para registrar los contratos, las personas obligadas deben:

- ✓ Tener “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo.
- ✓ Ingresar al sitio web de la AFIP al servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”.
- ✓ En el servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”, acceder a la opción “Declaración de contratos”, seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y si la operación es permanente o temporaria, dar los datos que se piden y adjuntar el contrato en un archivo en formato “.pdf” o “.jpg”.
- ✓ Cumplidos esos pasos, el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá una constancia con un código verificador. Esa constancia se podrá descargar.
- ✓ En caso de condominios, la constancia será enviada al Domicilio Fiscal Electrónico de todos los condóminos.

- ✓ Los datos ingresados tienen el carácter de declaración jurada.

Si el contrato registrado se modifica, esa modificación debe informarse al Registro dentro de los 15 días corridos posteriores.

Los locatarios o arrendatarios podrán informar a la AFIP su contrato de locación o de arrendamiento y tienen tiempo de hacerlo hasta 6 meses posteriores a la fecha de finalización del contrato.

Pueden consultar el texto completo de la norma en

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/347177/norma.htm>

