

ALERTA

19 de febrero de 2021

## ALERTA SMS Asesoramiento Tributario

# Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles

### RESOLUCION GENERAL AFIP 4933/2021 (B.O 18.02.2021)

La Ley N° 27.551 (art. 16) establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la AFIP, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga.

Hoy finalmente AFIP implementa el “Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles”, en adelante “RELI”, a efectos que los contratos de locación sobre bienes inmuebles situados en el país puedan ser declarados ante la AFIP.

Esta Resolución entrará en vigencia el día 1 de marzo de 2021, por lo que estará disponible desde dicho día en AFIP el sistema para las registraciones en cuestión.

Los contratos que se hubieran celebrado a partir del día 1 de julio de 2020 y que continúen vigentes al 01 de marzo de 2021, así como aquellos que se celebren a partir del 01 de marzo la hasta el día 31 de marzo de 2021 inclusive, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el día 15 de abril de 2021, inclusive.

- **CONTRATOS ALCANZADOS**

Deberán registrarse a través del “RELI”, los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- correspondientes a las operaciones económicas que se indican a continuación:

a) Locaciones de bienes inmuebles urbanos, así como las sublocaciones, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.

**SMS San Martin Suarez y Asociados**

Bernardo de Irigoyen 972  
C1072AAT Buenos Aires  
Argentina  
Tel (+54 11) 5275 8000  
info@sms.com.ar  
www.sms.com.ar

SMS San Martin Suarez y Asociados es Firma Miembro de SMS Latinoamérica, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de SMS Latinoamérica.

b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, así como los subarrendos, con prescindencia de la modalidad o denominación que se le otorgue.

c) Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.

d) Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles - locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, complejos, centros o “polos” gastronómicos, culturales, complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.

No están comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de “góndolas”.

En todos los casos, se encuentran incluidos los contratos de locación celebrados electrónicamente mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.

- **SUJETOS OBLIGADOS**

Quedan obligados a efectuar la registración prevista en el artículo precedente, las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas cualquiera sea la forma que adopten, que asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores, en los contratos celebrados.

Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país, cualquiera sea la modalidad de la representación.

- **SUJETOS EXCLUIDOS**

Cuando en los contratos celebrados las partes sean exclusivamente el Estado nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones, entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016 y sus modificaciones, los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.

**SMS San Martin Suarez y Asociados**

Bernardo de Irigoyen 972  
C1072AAT Buenos Aires  
Argentina  
Tel (+54 11) 5275 8000  
info@sms.com.ar  
www.sms.com.ar

SMS San Martin Suarez y Asociados es Firma Miembro de SMS Latinoamérica, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de SMS Latinoamérica.

- **INTERVENCIÓN DE INTERMEDIARIOS**

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores.

La registración efectuada en estas condiciones implicará:

- a) La excepción de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente régimen, para los locadores o arrendadores.
- b) La confirmación de la participación en las operaciones económicas, para los intermediarios.

ningún caso, ante incumplimientos en la registración de contratos, resultarán oponibles a esta Administración Federal las cláusulas contractuales, condiciones y términos del mandato y representación otorgados a los intermediarios, como eximentes de la responsabilidad que le cabe a los sujetos locadores o arrendadores.

- **CONDOMINIOS**

La registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos libera de la obligación al condominio y a los restantes condóminos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

- **PROCEDIMIENTO Y PLAZOS PARA LA REGISTRACIÓN**

Para registrar los contratos, los sujetos obligados deberán ingresar, a través del sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>) al servicio denominado “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”.

Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores a su celebración.

- **DECLARACIÓN VOLUNTARIA PARA LOCATARIOS O ARRENDATARIOS**

Los sujetos que asuman el carácter de locatarios o arrendatarios podrán informar el contrato celebrado a la AFIP, mediante el sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), en la opción “Declaración de Contratos” del servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”, hasta el plazo máximo de SEIS (6) meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión.

**SMS San Martin Suarez y Asociados**

Bernardo de Irigoyen 972  
C1072AAT Buenos Aires  
Argentina  
Tel (+5411) 5275 8000  
info@sms.com.ar  
www.sms.com.ar

SMS San Martin Suarez y Asociados es Firma Miembro de SMS Latinoamérica, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de SMS Latinoamérica.

- **OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA**

Las operaciones concertadas en moneda extranjera deberán informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina - para la moneda en cuestión-, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato.

**SMS San Martin Suarez y Asociados**

Bernardo de Irigoyen 972  
C1072AAT Buenos Aires  
Argentina  
Tel (+5411) 5275 8000  
info@sms.com.ar  
www.sms.com.ar

**SMS San Martin Suarez y Asociados** es Firma Miembro de **SMS Latinoamérica**, una red de Firmas profesionales cuyos integrantes son entidades legales separadas, autónomas e independientes operando bajo su nombre particular e identificándose como integrantes de **SMS Latinoamérica**.