



BOLETÍN OFICIAL de la República Argentina

Nº 34.588

Jueves 18 de Febrero de 2021

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

Resolución General 4933/2021

RESOG-2021-4933-E-AFIP-AFIP - Procedimiento. Ley Nº 27.551, artículo 16. Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles. Plazos, formas y alcances. Su implementación.

Ciudad de Buenos Aires, 17/02/2021
VISTO el Expediente Electrónico Nº EX-2021-00098305- -AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI, y
CONSIDERANDO:

Que la Ley Nº 27.551, promulgada por el Gobierno Nacional mediante el Decreto Nº 580 del 29 de junio de 2020, introdujo cambios en la regulación de los contratos de locación, lo que implicó una modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, así como el agregado de otros artículos especiales y complementarios.

Que el artículo 16 de la referida ley establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante esta Administración Federal, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga.

Que además, el artículo antes mencionado dispone que cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a esta Administración Federal sobre la existencia del mismo para que ésta tome intervención.

Que en orden al cumplimiento de tales objetivos, corresponde implementar un régimen para la registración de los citados contratos a través de un servicio "web" institucional, el cual a su vez facilitará la tarea de los tribunales competentes en su deber de informar.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación y las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, Fiscalización, Servicios al Contribuyente y Sistemas y Telecomunicaciones.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 16 de la Ley Nº 27.551 y por el artículo 7º del Decreto Nº 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,
LA ADMINISTRADORA FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE:

TÍTULO I

RÉGIMEN DE REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

CAPÍTULO 1 - IMPLEMENTACIÓN

ARTÍCULO 1º.- Implementar el "Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles", en adelante "RELI", a efectos que los contratos de locación sobre bienes inmuebles (1.1.) situados en el país, puedan ser declarados ante esta Administración Federal, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley Nº 27.551.

CAPÍTULO 2 - CONTRATOS ALCANZADOS

ARTÍCULO 2º.- 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 (2.1.) de bienes inmuebles urbanos (2.2.), así como las sublocaciones (2.3.), cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.

b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales (2.4.), así como los subarrendos (2.5.), 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 (2.6.).

d) Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -vgr. 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 (2.7.), ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos (2.8.).

No están comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de "góndolas" (2.9.).

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.

CAPÍTULO 3 - SUJETOS OBLIGADOS

ARTÍCULO 3º.- 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 (3.1.), 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.

CAPÍTULO 4 - SUJETOS EXCLUIDOS

ARTÍCULO 4º.- 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 1º de la Ley Nº 22.016 y sus modificaciones, los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.

CAPÍTULO 5 - INTERVENCIÓN DE INTERMEDIARIOS

ARTÍCULO 5º.- Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios (5.1.), éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores, debiendo cumplirse a tal efecto el procedimiento previsto en el Capítulo 7.

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. En 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.

CAPÍTULO 6 - CONDOMINIOS

ARTÍCULO 6º.- 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.

CAPÍTULO 7 - PROCEDIMIENTO Y PLAZOS PARA LA REGISTRACIÓN

ARTÍCULO 7º.- Para registrar los contratos celebrados por las operaciones económicas indicadas en el artículo 2º, 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". A tales fines, utilizarán la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo, obtenida de acuerdo con lo previsto por la Resolución General Nº 3.713, sus modificatorias y complementarias.

Dentro de dicho servicio, por cada contrato celebrado, deberán acceder a la opción "Declaración de contratos", seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y la modalidad de la operación - permanente o temporaria-, proporcionar los datos detallados en los Anexos II y III que correspondan y adjuntar en un archivo en formato ".pdf" o ".jpg" el contrato celebrado.

ARTÍCULO 8º.- Cumplido con lo dispuesto en el artículo precedente, y siempre que el sujeto obligado posea Domicilio Fiscal Electrónico en los términos de la Resolución General Nº 4.280 y su modificatoria, el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia que contendrá un código verificador, la que se podrá descargar a través de la opción respectiva del sistema.

Tratándose de condominios, la citada constancia será remitida al Domicilio Fiscal Electrónico de todos los integrantes del mismo.

ARTÍCULO 9º.- Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores a su celebración.

CAPÍTULO 8 - MODIFICACIONES DE LOS CONTRATOS REGISTRADOS. PLAZOS PARA INFORMAR

ARTÍCULO 10.- Las modificaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores de producidas, siguiendo los procedimientos y pautas previstos en el capítulo anterior.

Para el caso de renovaciones de contratos de locación, el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE" permitirá registrar la nueva transacción informática visualizando todos los datos e información correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquéllos que hayan sufrido alguna variación.

En todos los casos, el sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador.

TÍTULO II

DECLARACIÓN VOLUNTARIA PARA LOCATARIOS O ARRENDATARIOS

ARTÍCULO 11.- Los sujetos que asuman el carácter de locatarios o arrendatarios en las operaciones económicas previstas por el artículo 2º, podrán informar el contrato celebrado a esta Administración Federal, en virtud de lo previsto por el tercer párrafo del artículo 16 de la Ley Nº 27.551.

ARTÍCULO 12.- A los fines previstos en el artículo anterior, los locatarios o arrendatarios deberán ingresar, a través del sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), la información detallada en el Anexo IV, 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. A tales fines, utilizarán la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 2 o superior, obtenida de acuerdo con lo previsto por la Resolución General Nº 3.713, sus modificatorias y complementarias.

TÍTULO III

COMUNICACIONES JUDICIALES

ARTÍCULO 13.- Para las situaciones contempladas en el segundo párrafo del artículo 16 de la Ley Nº 27.551, la comunicación de los datos relativos a los contratos se suministrará a esta Administración Federal a través del módulo "Comunicaciones Judiciales" del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - JUZGADOS".

Los contratos informados por el juzgado interviniente tendrán en el sistema "web" el estado "DENUNCIADO".

TÍTULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 14.- 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.

ARTÍCULO 15.- Los sujetos indicados en el artículo 3º, aquéllos que actúen como intermediarios según las previsiones del artículo 5º y los locatarios o arrendatarios, podrán consultar los contratos registrados, en los cuales hayan sido informados.

Para ello, deberán acceder a la opción "Consultas de contratos" del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE", seleccionando la opción correspondiente.

En dichas opciones, los locatarios o arrendatarios podrán aceptar la información de los contratos registrados por los locadores, arrendadores o intermediarios, o en su caso, hacer las observaciones pertinentes.

ARTÍCULO 16.- Los datos ingresados a través del presente régimen revisten el carácter de declaración jurada en los términos del segundo

párrafo del artículo 28 del Decreto Nº 1.397 del 12 de junio de 1979 y sus modificaciones, reglamentario de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 17.- Los sujetos obligados por el presente régimen quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en el régimen de información previsto por la Resolución General Nº 3.285 y su modificatoria, por las operaciones vinculadas a los contratos de locación celebrados.

ARTÍCULO 18.- El cumplimiento de este régimen de registración no exime el deber de declarar los contratos pertinentes a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA), implementado por la Resolución General Conjunta Nº 4.248 del Ministerio de Agricultura, del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria, del Instituto Nacional de Semillas y de esta Administración Federal.

ARTÍCULO 19.- Aprobar los Anexos I a IV (IF-2021-00098353-AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI, IF-2021-00098379-AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI, IF-2021-00098416-AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI, IF-2021-00098441-AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI), que forman parte de la presente.

Asimismo, los datos a informar se encontrarán disponibles para su consulta en el micrositio "Registración de Locaciones de Inmuebles - RELI - Alquileres", disponible en el sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>), y podrán ser actualizados a través de dicho micrositio.

ARTÍCULO 20.- Abrogar a partir de la vigencia de la presente las Resoluciones Generales Nros. 2.820, 2.910, 3.139, 3.251, 3.431, 3.535, 3.743 y 3.950, y los Títulos II y III de la Resolución General Nº 3.687, sin perjuicio de su aplicación a los hechos y situaciones acaecidos durante sus respectivas vigencias.

ARTÍCULO 21.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día 1 de marzo de 2021, inclusive.

Los contratos previstos en el Título I de la presente que se hubieran celebrado a partir del día 1 de julio de 2020 y que continúen vigentes a la fecha citada en el párrafo anterior, así como aquellos que se celebren a partir de la fecha de la vigencia de la presente 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.

ARTÍCULO 22.- Comuníquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial para su publicación en el Boletín Oficial y archívese.

Mercedes Marco del Pont

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Resolución General se publican en la edición web del BORA -www.boletinoficial.gob.ar-

e. 18/02/2021 Nº 8284/21 v. 18/02/2021

Fecha de publicación 18/02/2021 Ciudad de Buenos Aires, 09/02/2021