

RESOLUCIÓN A.G.I.P. N° 439/008

BOCBA 3044 Publ. 28/10/2008

Artículo 1°.- Establécese un régimen de información respecto de aquellos bienes inmuebles, o parte de ellos, que resulten objeto de locación, sublocación, cesión de uso, leasing, o cualquier otra forma, instrumentada o no, por la cual una de las partes se obliga a pagar una suma de dinero, y/o a hacer, y/o a dejar de hacer a la otra, a cambio que ésta le proporcione el uso y/o explotación de una cosa inmueble, o parte de ella, para desarrollar en estas actividades comerciales, industriales, profesionales, de recreo, y/o con fines turísticos.

También resultan objeto del presente régimen, aquellas locaciones de inmuebles, o parte de ellos, destinados exclusivamente a vivienda, siempre y cuando el propietario actúe como locador de más de dos inmuebles, o cuando el monto del valor locativo mensual de ellas supere los \$ 3.500.- (pesos tres mil quinientos). A los fines de esta norma, nos referiremos al régimen de información de la "locación".

Artículo 2°.- Resultan alcanzados por el presente régimen de información, los inmuebles que encontrándose ubicados en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el valor de la "locación", por unidad, por locatario y por período mensual resulte superior a \$ 2.000.- (pesos dos mil), importe neto de Impuesto al Valor Agregado, con la excepción indicada en el 2° párrafo del art. 1°.

Artículo 3°.- A los fines de la determinación del importe mensual de la "locación" indicado en el artículo precedente, deberá adicionarse, al valor convenido por las partes, los montos que por cualquier concepto se estipulen o convengan como complemento del mismo, prorrateados en los meses de duración de la "locación".

Artículo 4°.- A los fines del presente régimen se entenderá:

por "inmueble" a aquellos a los que se refieren los artículos 2314, 2315, 2316 y 2317 del Código Civil y, que existe "locación" cuando se configure el primero de cualquiera de los siguientes hechos, o situaciones:

- i. La instrumentación y/o celebración del contrato;
- ii. La entrega de la llave del inmueble y/o la toma de posesión;
- iii. La primera percepción del valor de la locación.

Artículo 5°.- Se encuentran obligados al cumplimiento del presente régimen de información, los sujetos que seguidamente se detallan:

Los referidos en el artículo 10 del Código Fiscal, (t. o. 2008).

Los responsables indicados en el artículo 11 del Código Fiscal, (t. o. 2008).

Reporte Inmobiliario®

ECONOMÍA & REAL ESTATE

Asimismo resultan obligados los sujetos que realicen la/s operación/es indicada/s en el artículo primero por cuenta de terceros, o actúen como "inmobiliarias". Dicha obligación deberá ser cumplida en el plazo y de acuerdo a la forma y modalidad establecida en la presente, en oportunidad de tener lugar la concreción de la "locación" conforme el inciso b) del artículo 4°.

Se entenderá que realizan la actividad "inmobiliaria" aquellos sujetos que tengan por objeto o actúen en la intermediación o corretaje inmobiliario como actividad, con prescindencia de la personería jurídica que revistan y de la actividad por la que se encuentren inscriptos (si es que lo estuvieran) en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

Todo sujeto, mientras mantenga la obligación de cumplimentar el presente régimen de información, deberá hacerlo por la totalidad de los inmuebles, o parte de ellos, que resulten objeto en "locación", con prescindencia de si supera o no el monto indicado en el art. 2°.

Artículo 6°.- Resultan excluidas del presente régimen de información las locaciones (prestaciones de servicios) efectuadas por hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes, moteles, apart-hoteles, posadas, hostels y similares.

Artículo 7°.- Los sujetos obligados deberán informar todo lo relativo a este régimen de información mediante la confección y presentación ante este Fisco de la Declaración Jurada a la que se refiere el artículo siguiente, y en la fecha que en el artículo 10° se establece.

En caso de que exista pluralidad de "locadores" (condóminos), deberá dar cumplimiento al presente régimen de información quien perciba el mayor valor. En caso que varios condóminos perciban igual importe y a su vez este sea el de mayor valor, la presentación deberá ser cumplimentada por quien tenga el N° de CUIT/CUIL más bajo. Quedan exceptuados del presente régimen informativo los contribuyentes que gocen de las exenciones generales, contemplados en el art. 31 del Código Fiscal, (t. o. 2008).

Artículo 8°.- Los Agentes de Información deberán presentar la Declaración Jurada, aportando los siguientes datos:

Razón Social o Apellido y Nombre, domicilio real o legal, y N° de CUIT del agente de información.

Carácter del agente de información (locador / inmobiliaria).

Razón Social o Apellido y Nombre, domicilio real o legal, y N° de CUIT/ CUIL/CDI del/los locador/es; y si este fuera un condominio, su N° de CUIT.

Razón Social o Apellido y Nombre, domicilio real o legal, y N° de CUIT/ CUIL/CDI del/los locatario/s.

Número/s de partida/s inmobiliaria/s; en caso que el inmueble locado no la poseyera, informará la ubicación física, indicando calle, número, sector, torre, piso, departamento, oficina, local, barrio, código postal.

Cuál de los hechos indicados en el inciso b) del artículo 4° resulta informado.

Plazo de la "locación", expresada en meses.

Valor mensual, expresado en moneda de curso legal, de la "locación".

Artículo 9°.- Los sujetos obligados deberán producir la información referida en la presente norma por mes calendario, mediante la utilización del programa aplicativo denominado "AGIP DGR - LOCACIONES - Versión 1.0" que por medio de la presente se aprueba, el cual generará la Declaración Jurada.

El programa aplicativo antes indicado se encontrará operable a partir del próximo 28 de noviembre de 2008 en la página "web" de la Dirección General de Rentas ("www.rentasgcba.gov.ar").

Artículo 10°.- La información deberá ser suministrada hasta el día 15 o primer día hábil inmediato siguiente, si ese fuera feriado o inhábil, del mes inmediato posterior al período a informar.

En los cuales no se configuraran operaciones objeto del presente régimen de información no existirá la obligación de cumplimentar el presente régimen.

Artículo 11°.- La presentación de la información se efectuará mediante transferencia electrónica de datos, a través de la página "web" de la Dirección General de Rentas ("www.rentasgcba.gov.ar"). En oportunidad de ser validada la información el sistema generará el acuse de recibo.

Artículo 12°.- En las locaciones alcanzadas por el presente régimen informativo, en las que la obligación de una de las partes fuere la de hacer o la de no hacer, a los fines de cumplimentar la información requerida en el inciso h) del artículo 8°, se atenderá al valor corriente en plaza, o valor de mercado.

Artículo 13°.- Cuando los importes se encuentren expresados en moneda extranjera, a los efectos de establecer el monto a informar en el presente régimen, deberán convertirse a moneda nacional, aplicando el tipo de cambio vendedor fijado por el Banco de la Nación Argentina al cierre del día en que se haya producido el primero de cualesquiera de los hechos, o situaciones que generan el cumplimiento del presente régimen.

Artículo 14°.- El incumplimiento de los deberes formales emergentes de la presente Resolución, harán pasibles a los infractores de las sanciones previstas por el artículo 85 del Código Fiscal (t. o. 2008) y el artículo 117 de la Ley Tarifaria 2008 (B.O. N° 2840).

Artículo 15°.- La presente Resolución regirá a partir del 1° de noviembre de 2008.