

| | |
|---------------|---|
| TÍTULO: | ANÁLISIS TRIBUTARIO DE LAS LOCACIONES DE INMUEBLES. ALCANCES, TRATAMIENTO Y CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS POR EL REGISTRO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER [RG (AFIP) 4933] |
| AUTOR/ES: | Poch, Rodrigo F.; Scorians, Franco |
| PUBLICACIÓN: | Práctica y Actualidad Tributaria (PAT) |
| TOMO/BOLETÍN: | XXVII |
| PÁGINA: | - |
| MES: | Abril |
| AÑO: | 2021 |
| OTROS DATOS: | - |

**RODRIGO F. POCH
FRANCO SCORIANIS**

ANÁLISIS TRIBUTARIO DE LAS LOCACIONES DE INMUEBLES. ALCANCES, TRATAMIENTO Y CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS POR EL REGISTRO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER [RG (AFIP) 4933]

I - RESEÑA

En la presente colaboración se analizan las implicancias tributarias para el locador como consecuencia de la obligatoriedad en el registro de los contratos en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), que emana de la [resolución general 4933](#) publicada por la AFIP el 18/2/2021. Asimismo, se analizan los diferentes encuadres tributarios de acuerdo a la condición tributaria del locador, la cantidad de inmuebles y el destino de los mismos por parte del locatario.

II - INTRODUCCIÓN

A través de la [ley 27551](#), publicada en el Boletín Oficial el 30 de junio de 2020, se ha dispuesto una serie de reformas en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCo.) vinculadas a los contratos de locación. Explícitamente, en el [artículo 16](#) de dicha norma se establece lo siguiente:

"Art. 16 - Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11683 (t.o. 1998 y modif.).

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 la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga".

A través de la [resolución general \(AFIP\) 4933](#), se reglamentó el régimen de registración de contratos de locación de inmuebles previstos en la norma anteriormente mencionada.

A través de estas dos nuevas incorporaciones al plexo normativo, no se han impuesto cambios en materia tributaria, pero la obligatoriedad de la registración de los contratos desde el 1/3/2021 generará consecuencias indirectas a quienes no se encuentren dentro del marco legal. Por lo tanto, las obligaciones tributarias para el locador siguen siendo las mismas, pero ahora se agrega una cuestión adicional meramente formal, de cumplimiento obligatorio, para las partes intervinientes en el contrato de locación.

III - ANÁLISIS DE LA NORMA

Los sujetos obligados a informar los contratos por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros son las personas humanas, las sucesiones indivisas, las personas jurídicas, cualquiera sea la forma que adopten, y los representantes de los sujetos que residiendo en el exterior poseen bienes en el país, siempre que asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores en los contratos celebrados. A continuación, una enumeración de los mismos:

1. Contratos por locaciones de bienes inmuebles urbanos, considerando como tales a aquellos cuyas disposiciones catastrales jurisdiccionales revistan el carácter de "urbanos" o "suburbanos".

2. Contratos por arrendamientos sobre inmuebles rurales, considerando como tales a aquellos cuyas disposiciones catastrales jurisdiccionales revistan el carácter de "rurales" o "subrurales".

3. Contratos por locaciones temporarias de inmuebles urbanos o rurales con fines turísticos, de descanso o similares, considerando como tales a aquellas locaciones destinadas a brindar alojamiento en viviendas acondicionadas para su habitabilidad por un período no menor a 1 día ni mayor a 3 meses.

4. Contratos por locaciones de espacios, o superficies fijas o móviles, delimitadas dentro de bienes inmuebles, como por ejemplo el caso de "stands" en supermercados, hipermercados, "shoppings", paseos o galerías de compras y complejos comerciales no convencionales, entendiéndose por estos últimos los predios en los cuales más de un sujeto, ya sea fabricante, vendedor, comisionista u otros intermediarios, utiliza un espacio, puesto o similar, previsto de cualquier título por el titular de aquellos, o por quien bajo cualquier forma o modalidad jurídica explote los mismos para la comercialización de productos y/o la prestación de servicios.

Se encuentran excluidos los alquileres de góndolas así como también los contratos de alquileres en los que el Estado en cualquiera de sus tres niveles de gobierno sea parte (Estados Nacional, Provincial y Municipal).

No obstante lo establecido para los sujetos obligados, la norma hace mención a una declaración voluntaria para el caso de los locatarios, por lo cual entendemos que es un trámite optativo para los mismos, pero observamos que el Estado generó, al menos, un incentivo. El mismo supone que si el contrato es informado por el locatario y este es sujeto del impuesto a las ganancias y no tiene inmuebles ni total ni parcialmente a su nombre, podrá deducir del impuesto a las ganancias hasta el 40% del monto anual del contrato, con el límite de mínimo no imponible de cada año que, para el período fiscal 2021, asciende a la suma de \$ 167.683,25. Esto será posible aun sin que el locador le haya entregado la o las facturas correspondientes a dicho arrendamiento y dicha carga será automática en el SIRADIG del empleado. Luego el Fisco, por supuesto, realizará los controles pertinentes y, entendemos, intimará al locador a ajustarse a la normativa vigente en cuanto a sus obligaciones fiscales, en principio, de índole nacional que le correspondería. Luego, dependiendo de cada jurisdicción y de acuerdo al grado de intercambio de información entre los fiscos de diferentes niveles, el mismo también podrá tener consecuencias a nivel provincial según las consideraciones de cada Código Fiscal jurisdiccional en particular.

Un caso especial trata los condominios en los que la registración del o de los contratos de locación puede ser informada por cualquiera de los condóminos liberando de la obligación al condominio y a los restantes condóminos siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

Con respecto a los contratos realizados en moneda extranjera, deberán informarse en pesos según el tipo de cambio vendedor del Banco Nación vigente al cierre del día hábil anterior al de la celebración del contrato.

Dado el desarrollo hasta aquí elaborado, es necesario clarificar en qué consiste este registro. Por lo tanto, a continuación, abordaremos tres aspectos: información a suministrar, plazo y sanciones.

a) Información a suministrar

Por cada contrato celebrado se deberá declarar lo siguiente:

- Tipo de contrato de locación: si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales.
- La modalidad de la operación: alquiler permanente o temporario.
- Información adicional: los locadores deberán declarar el carácter de actuación: alquiler en nombre propio o por cuenta y orden de terceros, si es residente en el país o en el exterior. En el caso de actuar como intermediario (inmobiliarias y corredores inmobiliarios, escribanos o administradores de complejos comerciales), deberá declarar número de matrícula y entidad reguladora.
- Adjuntar el contrato de locación en formato "pdf".

b) Plazo

¿Cuál es el plazo para efectuar dicha registración? Como regla general debemos decir que se estableció, para los contratos de locación o arrendamiento, una fecha límite para registro de 15 días posteriores a su celebración, mientras que las modificaciones que sufran los contratos ya registrados deberán ser informadas dentro de los 15 días corridos posteriores de producidas las mismas. Para los contratos ya celebrados, se estableció un espacio-ventana para cumplimentar este requerimiento. Los contratos celebrados a partir del 1/7/2020 y que continúen vigentes, así como aquellos concretados durante marzo de 2021, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el 15/4/2021, inclusive.

c) Sanciones

Ahora bien, ¿qué sucede si no cumpla con el régimen? Para contestar nos remitimos a la [ley 11683](#), la cual establece las sanciones por incumplimiento. Por lo tanto, el incumplimiento será pasible de una sanción por infracción formal en los términos del [artículo 39](#) de dicha norma. Asimismo, al detectar la AFIP la existencia de una locación no declarada, podrá iniciar una fiscalización que bien podría iniciar en un ajuste impositivo tanto en el impuesto al valor agregado (IVA) como en el impuesto a las ganancias e indirectamente en el impuesto sobre los bienes personales. De ser así, y el contribuyente no allanarse a las pretensiones del Fisco, tal conducta derivará ineludiblemente en un procedimiento determinativo de oficio. Cabe mencionar que, sea conformado o no el ajuste, el contribuyente podrá ser pasible de la sanción material por omisión en el impuesto ([art. 45, L. 11683](#)) o defraudación fiscal ([art. 46, L. 11683](#)) de acuerdo a la ponderación que efectúe el juez administrativo interviniente, salvo que el responsable regularice la situación antes de la notificación de la orden de intervención respectiva consagrada en el [artículo 49 de la ley de procedimiento tributario \(L. 11683\)](#).

Asimismo, cuando se inicien acciones judiciales por algún incumplimiento contractual por alguna de las partes, el juez interviniente deberá dar aviso a la AFIP sobre la existencia del contrato de locación, previo correr traslado de la demanda. Dicha información deberá brindarse por el servicio "Comunicaciones judiciales", que funcionará dentro del servicio "Registro de locaciones de inmuebles - RELI - Juzgados", el cual se encontrará disponible recién a partir del 15/4/2021. Entendemos que cuando existan acciones judiciales producto de la ejecución de un contrato de alquiler (ejemplo por antonomasia es la acción de desalojo por incumplimiento en el pago), la carga de la obligación de informar a la AFIP y cumplimentar con este régimen de información, a fin de verificar la existencia de un contrato de locación, es al juez de la causa. Luego, se podrá determinar si al juez le corresponde o no por una cuestión de competencia, y si se encuentra dentro de las funciones o no del procedimiento que el Código Procesal Civil y Comercial de cada jurisdicción dispone para el cumplimiento de los procesos judiciales en dicha materia; en principio, se crea un régimen de información en el que el Poder Judicial informará a la AFIP, y esto podrá servir en forma adicional para la investigación de eventuales y supuestos actos de omisión en materia tributaria. Entendemos que la no

declaración de los contratos por parte de los locadores o locatarios no invalidará el proceso, pero sí traerá consecuencias tributarias según lo normado por la ley de procedimiento tributario antes mencionada.

IV - TRATAMIENTO IMPOSITIVO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLES

Qué tan oneroso representa para el locador cumplir en tiempo y forma con la carga tributaria por el alquiler de inmuebles es la pregunta que los locadores se realizan al leer los anuncios gubernamentales que regulan al respecto. Y dicha preocupación se enmarca en que el arrendamiento de inmuebles es una actividad que ha dejado de ser rentable como lo fue en el pasado, en el que los propietarios gozaban de ganancias reales por el alquiler de sus inmuebles. Hoy en día es al menos cuestionable y pasible de ser evaluada y analizada dicha rentabilidad, y probablemente encontremos otras inversiones con rendimientos superiores y niveles de riesgo similares. En materia tributaria, la respuesta a esta pregunta es "depende", ya que hay que analizar el perfil tributario de cada contribuyente en particular.

A continuación, plantaremos diferentes posibilidades tributarias de acuerdo al perfil patrimonial y tributario de cada individuo, y un breve resumen sobre el tratamiento impositivo de la actividad de locación de inmuebles.

a) IVA e impuesto a las ganancias o Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes

La locación de inmuebles es una actividad que está gravada tanto en el impuesto a las ganancias como en el IVA. Con respecto al impuesto a las ganancias, es una renta correspondiente a la primera categoría (si es una persona humana) que se liquida por el criterio de lo devengado, según lo establecen el [artículo 24](#) y el [artículo 44, inciso a\), de la ley de impuesto a las ganancias -LIG-](#) (t.o. 2019). Por el contrario, si es una sociedad, se enmarca dentro de las rentas correspondientes a la tercera categoría -[art. 53, LIG](#) (t.o. 2019)- con el mismo criterio de imputación. Con respecto al IVA, estará gravada de acuerdo al destino del inmueble y al monto mensual de alquiler. En el caso de los contratos de locación comerciales, estarán exentos aquellos que no superen la suma de \$ 1.500 por locador y por mes, monto realmente desactualizado. También se encuentran exentos, según lo establece el [artículo 7, inciso h\), punto 22, del IVA](#), la locación de inmuebles rurales afectados a las actividades agropecuarias, aquellos destinados exclusivamente a casa-habitación del locatario y su familia, y aquellos inmuebles en los que el locatario sea el Estado Nacional, Provincial o Municipal. En todos los demás casos, la locación se encuentra gravada a la alícuota general del 21%.

Asimismo, cabe aclarar que los locadores podrán acogerse al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, por lo cual las personas humanas que desarrollen la mencionada actividad (locación de inmuebles propios) podrán adherir al monotributo, siempre que no excedan los parámetros establecidos en la normativa aplicable (\$ 1.739.493,79 de ingresos anuales, tres actividades y/o unidades de explotación).

Habiendo hecho esta breve introducción en materia impositiva, observamos que, en principio, en el caso de las personas humanas, pueden plantearse dos opciones. Estar dentro del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (monotributo) o dentro del Régimen General. Las personas humanas podrán ser monotributistas si desarrollan la actividad de locación de inmuebles propios y hasta el límite máximo de 3 unidades de explotación, ya que cada actividad se considerará, a los fines de la [ley 26565](#), como una actividad. En ese caso, el contribuyente solo deberá abonar el componente impositivo de acuerdo a la categoría que le corresponda por el importe anual de los alquileres. En este caso, independientemente del sujeto que reciba el comprobante, deberá emitir facturas tipo "C". Una de las posibles consecuencias de transparentar el mercado de locación de inmuebles es que el máximo organismo de recaudación (AFIP), al detectar un contrato no declarado, podrá de oficio decretar el cambio de régimen de tributación al contribuyente. Siempre en estos casos nos estamos refiriendo a situaciones que se encuentran al margen de la norma, o son llevadas a cabo en forma irregular, por lo cual, por ejemplo, podemos imaginar un caso de un contribuyente persona humana que viene declarando ingresos por 3 inmuebles dentro del régimen para pequeños contribuyentes. Por acción del locatario de un cuarto inmueble, el cual registra en la AFIP el contrato, con el fin de deducirse el gasto en el impuesto a las ganancias, y suponiendo que, por supuesto, este cuarto inmueble nunca había sido declarado por el locador, el mismo podrá tener efectos colaterales en materia tributaria. El Fisco, en este caso, debería excluirlo del monotributo y el locador debería pasar a tributar en el Régimen General por la totalidad de los inmuebles en alquiler. Adicionalmente, como consecuencia de su conducta evasiva, no podrá reingresar al Régimen Simplificado por 3 años calendario consecutivos. Otra consecuencia podría ser un ajuste en el impuesto sobre los bienes personales, en el que si ya era sujeto y este cuarto inmueble no estaba declarado, podría darse el caso de que con este cuarto inmueble supere el mínimo requerido para comenzar a tributar en el impuesto sobre los bienes personales. Infinidad de casos podrían plantearse y no es la idea de esta colaboración, pero queremos dejar de manifiesto la intención del Estado de transparentar un mercado en el que subyacen irregularidades de todo tipo (falta de declaración de inmuebles en bienes personales, ausencia de contratos de locación, no emisión de recibos o facturas por los arrendamientos, entre otras).

Volviendo al tema impositivo que nos ocupa, en el caso de que el locador deba pasar al Régimen General por superar los parámetros del monotributo, estará alcanzado tanto por el impuesto a las ganancias como por el IVA, siempre teniendo en cuenta las excepciones establecidas en la [ley 23349](#) antes mencionadas. Adicionalmente, para los contribuyentes pertenecientes al Régimen General existe el aporte correspondiente a las cajas previsionales (autónomos), que en el caso de que solo se desarrolle la actividad de locación de inmuebles propios, al ser una renta pasiva, no se encuentran obligados, por lo cual, el aporte al sistema solo será de carácter opcional. Volviendo sobre el punto relacionado con el IVA, cabe aclarar que cuando el destino sea el de vivienda única para el locatario y su familia, según el [artículo 7, inciso h\), punto 22, de la ley 23349 \(IVA\)](#), el monto estará exento cualquiera sea el importe. Finalizando, cabe mencionar que los responsables inscriptos solo podrán emitir comprobantes "A" o "B" de acuerdo a la condición del sujeto receptor. Cuando un responsable inscripto emite un comprobante a otro responsable inscripto, emite una factura o recibo "A", mientras que cuando lo hace a un consumidor final, monotributista o IVA exento, emite una factura o un recibo de tipo "B".

En el caso de las sociedades o los fideicomisos, al no estar dentro de las posibilidades de adhesión como monotributistas, deberán tributar IVA y ganancias según corresponda, y también emitir comprobantes tipo "A" o "B", dependiendo, como en el caso anterior, de la condición tributaria del receptor.

b) Ingresos brutos: Provincias de Buenos Aires y Entre Ríos; CABA

En este apartado analizaremos dos casos puntuales, los de las Provincias de Buenos Aires y Entre Ríos, y haremos una pequeña mención a la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Existen jurisdicciones que poseen exenciones de acuerdo al destino que le dé el locatario al inmueble. Solo a modo de ejemplo cabe recordar el [artículo 184, inciso c\), del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires](#), que establece en cuanto a los ingresos brutos lo siguiente:

"Art. 184 - Se considerarán también actividades alcanzadas por este impuesto las siguientes operaciones realizadas dentro de la Provincia en forma habitual o esporádica:

"...c) El fraccionamiento y la venta de inmuebles (loteos), la compraventa y la locación de inmuebles, y la transferencia de boletos de compraventa en general. Esta disposición no alcanza a: 1. los ingresos correspondientes al propietario por la locación de un inmueble destinado a vivienda, siempre que no superen el monto que establezca la ley impositiva. Esta excepción no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio o se trate de un fideicomiso. Cuando la parte locadora esté conformada por un condominio, el monto de ingreso al que se alude se considerará con relación al mismo como un único sujeto [apartado sustituido por L. 14333 (BO: 30/12/2011). Vigencia: 1/1/2012]..."

El monto al que se hace alusión en dicho ordenamiento, la ley impositiva vigente, instituye en el artículo 36 la suma de \$ 32,604 mensuales, o \$ 391,248 anuales. Esta excepción no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad o una empresa inscripta en el Registro Público, o se trate de un fideicomiso. En caso de no estar alcanzado por la exención, la alícuota aplicable en Provincia de Buenos Aires es del 5%.

Asimismo, en la Provincia de Entre Ríos, existe una exención establecida en el [artículo 194, inciso v\), del Código Fiscal](#) -t.o. 2018-, la cual transcribimos a continuación:

"El ingreso proveniente de la locación de inmuebles con destino a vivienda, siempre que el locador sea una persona física y que la suma de los importes mensuales de los alquileres no supere el monto que a tal efecto establezca la ley impositiva.

Para el caso de inmuebles rurales, estarán exentos los ingresos provenientes de la locación, siempre que la suma de las valuaciones fiscales del año anterior de los inmuebles locados en el ejercicio corriente no supere el importe que establezca la ley impositiva. No están alcanzadas por esta exención las sociedades o empresas inscriptas en el Registro Público de Comercio".

Al respecto, los importes aplicables hasta el momento de la redacción de la presente colaboración se encuentran establecidos en el [decreto \(Entre Ríos\) 266/2020](#) (Expte. 2374166/2020), el cual establece, en su [artículo 3](#), lo siguiente:

- para el primer párrafo del [artículo 194, inciso v\)](#) -locación de inmuebles con destino a vivienda para persona humana-, se estableció un valor mensual de \$ 31.500;
- para el segundo párrafo del [artículo 194, inciso v\)](#) -locación de inmuebles rurales-, se estableció una valuación fiscal de \$ 945.000.

Tratamiento similar posee la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo Código Fiscal establece una exención en el [artículo 184, punto 9](#), para los ingresos correspondientes al propietario por el alquiler de hasta 2 unidades de vivienda y siempre que no se supere el importe que fije la ley tarifaria. De no estar alcanzado, estará gravado al 1,5%. Para el año 2021 ese límite es de \$ 30.000.

Distintos tratamientos se aplican de acuerdo a la jurisdicción en la que se encuentre radicado el inmueble, por lo cual habrá que verificar en cada caso en particular la alícuota aplicable o si, por el contrario, se encuentra dentro de alguna de las exenciones que a nivel provincial se establecen; en general para las propiedades que tienen valores de arrendamiento relativamente bajos o que su valor fiscal se encuentra por debajo de algún límite preestablecido. Con estas medidas se intenta proteger a los particulares que poseen uno o dos inmuebles pequeños en alquiler que en general incrementan el monto de los ingresos mensuales de las familias y en la mayoría de los casos revisten el carácter de alimentarios.

c) Cuadros resumen

A continuación, exponemos una serie de cuadros sinópticos en los que se podrán observar el tratamiento impositivo según la condición tributaria del locador, el destino del inmueble y la cantidad de inmuebles. Estas consideraciones se han realizado teniendo en cuenta el marco legal vigente a la fecha de esta colaboración, a saber: [resolución general \(AFIP\) 1032](#), [decreto 616/2001](#), [dictamen \(DAT\) 10/2010](#) y [ley 23349](#).

En los cuadros 1, 2 y 3 se analizan el caso de las personas humanas y los diferentes destinos dados por el locatario. En los cuadros 4 y 5 se analiza el caso de las personas jurídicas. Obviamente, en los casos de personas humanas los regímenes de monotributo y general son mutuamente excluyentes, por lo cual si está en uno no lo podrá estar en el otro, al menos para la misma actividad.

**CUADRO 1
PERSONAS HUMANAS - DESTINO CASA VIVIENDA**

| Cantidad de inmuebles | 1 | 2 | 3 | Más de 3 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Monotributo (1) | Sí | Sí | Sí | No |
| IVA | Exento | Exento | Exento | Exento |
| Ganancias | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ingresos brutos (2) | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Autónomos | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |

**CUADRO 2
PERSONAS HUMANAS - DESTINO COMERCIAL**

| Cantidad de inmuebles | 1 | 2 | 3 | Más de 3 |
|------------------------------|----------|----------|----------|-----------------|
|------------------------------|----------|----------|----------|-----------------|

| | | | | |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Monotributo (1) | Sí | Sí | Sí | No |
| IVA (4) | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ganancias | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ingresos brutos (2) | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Autónomos | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |

**CUADRO 3
PERSONAS HUMANAS - DESTINO RURAL**

| Cantidad de inmuebles | 1 | 2 | 3 | Más de 3 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Monotributo (1) | Sí | Sí | Sí | No |
| IVA (5) | Exento | Exento | Exento | Exento |
| Ganancias | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ingresos brutos (2) | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Autónomos | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |

**CUADRO 4
PERSONAS JURÍDICAS - DESTINO VIVIENDA, COMERCIAL U OTRO, EXCEPTO RURAL**

| Cantidad de inmuebles | 1 | 2 | 3 | Más de 3 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Monotributo | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| IVA (3) | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ganancias | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ingresos brutos | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |

**CUADRO 5
PERSONAS JURÍDICAS - DESTINO RURAL**

| Cantidad de inmuebles | 1 | 2 | 3 | Más de 3 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Monotributo | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| IVA (5) | Exento | Exento | Exento | Exento |
| Ganancias | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |
| Ingresos brutos | Gravado | Gravado | Gravado | Gravado |

Referencias

- (1) Límite de facturación: \$ 1.739.493,79.
- (2) Ver si corresponde la exención de acuerdo a cada jurisdicción.
- (3) Exento para importes menores a \$ 1.500 por locador y por mes.
- (4) Exento para importes menores \$ 1.500 por locador y por mes.
- (5) Exento las que tengan por finalidad la producción y el cultivo de productos de la tierra, la crianza y la explotación de ganado y animales de granja, la fruticultura, la horticultura, la avicultura y la apicultura.

V - UN CASO ESPECIAL

Es el correspondiente a los jubilados, ya que los mismos gozan de un beneficio que es una deducción especial incrementada mensual igual a 6 veces el haber mínimo garantizado. A la fecha de confección de la presente colaboración, el haber mínimo garantizado es de \$ 20.571,44, por lo cual la deducción es de \$ 123.428,64 por mes. Esta deducción es aplicable solo en el caso

de que el contribuyente no posea otro tipo de ingresos o no sea sujeto del impuesto sobre los bienes personales, salvo que lo sea por poseer un único inmueble en calidad de vivienda única.

Supongamos el caso de un jubilado que posea un inmueble para alquilar. En ese caso, debería declarar el ingreso del alquiler, confeccionar la factura correspondiente, así como también cumplimentar con el régimen de información establecido por la [resolución general \(AFIP\) 4933](#). En dicho caso, como consecuencia de tener un ingreso de naturaleza distinta que el de su jubilación, perdería la posibilidad de seguir computando la deducción incrementada. Es por ello que nos parece acertado pensar que un jubilado de altos ingresos, en relación a la media, hoy seguramente estará pensando en vender dicho inmueble y destinar los fondos a una inversión más rentable, ya que puede darse el caso de que el costo que le ocasiona alquilar una propiedad sea mayor al beneficio que le genera. En este hipotético caso, para contabilizar los costos ocasionados deberíamos sumar el impuesto a las ganancias que debe pagar ahora y antes no pagaba (cuando computaba la deducción incrementada), y los costos propios de la locación del inmueble (honorarios contables, ingresos brutos y componente impositivo del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes).

VI - PREGUNTAS FRECUENTES

En el presente apartado responderemos una serie de preguntas que se nos presentan a diario en nuestra labor como asesores impositivos:

1. Una persona humana que trabaja en relación de dependencia que debe facturar por la locación de inmuebles, ¿le conviene estar dentro del Régimen General o del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes?

Quizá este es el caso más común que podemos encontrar en la práctica profesional. Nuestra opinión al respecto es que, en general, conviene que el contribuyente realice la adhesión al monotributo, ya que de esta manera solo terminará abonando el componente impositivo y tributará -o no- el impuesto sobre los ingresos brutos de acuerdo a la normativa de la jurisdicción en la que posea el bien. Si supera el límite de facturación anual -porque el monto de los alquileres supera al monto máximo de la categoría más elevada-, o posee más de tres unidades destinadas a alquilar, deberá inscribirse en el Régimen General. Si el inmueble locado tiene como destino el de vivienda por parte del locatario, estará exento en el IVA y solo pagará el impuesto a las ganancias por la renta de primera categoría.

2. Un contribuyente profesional independiente (por ejemplo, abogado) que se encuentra inscripto en el Régimen General, ¿qué impuestos nacionales deberá pagar por su actividad profesional y por la locación de inmuebles propios?

Por su actividad profesional deberá tributar el impuesto a las ganancias como renta de cuarta categoría y el IVA correspondiente. Por su actividad de locación de inmuebles, deberá tributar el impuesto a las ganancias como renta de primera categoría. Respecto al IVA, debemos ver el destino que se le dé a las propiedades inmuebles cedidas en locación. Supongamos que tenga una casa para alquilar; en ese caso, por la locación de la misma estará exento de pagar IVA. Si posee locales con destino comercial, los mismos deberán tributar IVA a la alícuota del 21%, siempre y cuando, claro está, superen la suma de \$ 1.500 por locador y por mes.

3. Un jubilado, ¿puede ser monotributista por el alquiler de inmuebles?

Sí, debiendo pagar únicamente el componente impositivo. Decimos esto porque los contribuyentes que tengan solo como actividad la locación de inmuebles propios no se encuentran obligados al pago del componente previsional.

4. Un jubilado que ejerce el comercio y es monotributista, ¿puede ser también monotributista por el alquiler de inmuebles?

Sí, debiendo pagar en este caso el componente impositivo y el componente de autónomos de la categoría "A", que a la fecha de la presente nota asciende a la suma de \$ 745,49. Deberá asegurarse de no superar las 3 actividades y recordemos que, a los fines de la ley de monotributo, cada inmueble cuenta como una actividad, por lo cual si tiene una actividad comercial, podrá computar dentro del régimen dos inmuebles, siempre sin pasarse de los límites de facturación que le correspondan por la actividad que desarrolla. Ahora bien, en este caso se plantean dos tipos de actividades: prestación de servicios y supongamos que la actividad comercial se debe a la venta de cosas muebles. En este caso, habrá que determinar cuál es la actividad principal a los fines de determinar el límite máximo de facturación.

5. Una persona humana que se dedica al comercio es responsable inscripto por tal actividad. ¿Puede ser monotributista por el alquiler de un inmueble de su propiedad, actividad esta última que no se relaciona con la que posee como comerciante?

La respuesta es NO, dado que al estar inscripto dentro del Régimen General deberá tributar por todas las rentas que posee por ese mismo régimen, no pudiendo adherir al monotributo. Por su actividad comercial tributará dentro de las rentas de tercera categoría y por el alquiler dentro de las rentas de primera categoría, ambas por el criterio del devengado.

6. Si registro el contrato en el régimen de información, ¿tengo que facturarle aunque el inquilino no me solicite la factura correspondiente?

Sí, dado que desarrolla una actividad gravada y NO se encuentra exento de la emisión de comprobantes según la [resolución general \(AFIP\) 1415](#).

7. ¿Qué sucede si no cumplo con el régimen informativo?

Estaría incumpliendo con la normativa correspondiente y podría ser pasible de las sanciones previstas en la [ley 11683](#).

8. Si solo tengo como actividad la locación de inmuebles, ¿me adhiero al monotributo o al Régimen General?

La respuesta es "depende" y la misma dependerá del importe de las locaciones, el destino dado por el locatario y la cantidad de inmuebles que posea. Si posee 3 o menos inmuebles en alquiler y la suma anual de los ingresos no supera 1.739.493,79, podrá estar dentro del Régimen Simplificado. Si posee más de 3, deberá inscribirse en el Régimen General. Suponiendo que se encuadre en la última categoría, la suma a abonar por mes es de 6.957,96 pesos, que al año en términos nominales representa \$ 83.495,52. Esta suma la deberá comparar con lo que le represente el gasto por el pago del impuesto a las ganancias y, de corresponder, del IVA, y evaluar cuál es la alternativa menos onerosa en términos fiscales. De encuadrarse en las primeras categorías, no existe duda de que es conveniente el Régimen Simplificado en términos fiscales.

VII - CONCLUSIONES

El tratamiento fiscal de la locación de inmuebles es un tema complejo, ya que relaciona una cantidad importante de normas, por lo cual en la presente intentamos hacer un resumen lo más claro y conciso posible a los fines de solucionar las preguntas que nos hacen los contribuyentes a diario en nuestra labor como asesores impositivos. No pretendemos haber agotado el tema, pero sí haber generado disparadores para la formulación de otras preguntas no abordadas en la presente colaboración. El régimen de información de contratos, al igual que la tan cuestionada ley de alquileres vigente desde el 1/7/2020, intenta transparentar un sector de la economía que se encuentra en la informalidad. Informalidad que se basa en la evasión tributaria y en la falta de control de los entes de contralor. En el mismo orden de ideas, vivimos en un país con un problema de infraestructura habitacional importante que hace que los locatarios se sometan a cualquier tipo de régimen y de irregularidades contractuales, muchas veces por desconocimiento y otras, por acceder a un precio menor, siempre al margen de la ley, asumiendo los riesgos que estas maniobras evasivas implican para todas las partes intervinientes en la transacción. Es evidente que si los precios aumentan con una medida de este tipo su causa se debe a la fuerte evasión que existe en el sector. En una economía en la que cada actor estuviese encuadrado como corresponde, al introducir medidas de control, estas no deberían impactar, o inclinar el precio a la suba o a la baja. Como esto no sucede en Argentina, es muy probable que el impacto de esta medida genere algunas consecuencias. La primera de ellas es que muchos propietarios descarten la posibilidad de seguir ofertando inmuebles en alquiler. La segunda, y directamente relacionada con la primera, es que el precio de los alquileres aumente, dada la restricción en la oferta antes mencionada. La tercera y como consecuencia también de la primera es que los propietarios que tengan inmovilizado el capital, y al no querer asumir los costos que el arrendamiento implica, pongan dichas propiedades en venta, por lo cual, al aumentar la oferta de propiedades, *ceteris paribus*, es muy probable que los precios de los inmuebles disminuya dada la suma de restricciones hasta el momento establecidas. Quizás estos encuentren alternativas de inversión que tengan mayor rentabilidad que el alquiler de propiedades con un mismo nivel de riesgo. Siempre que comparemos rentabilidades debemos igualar el riesgo asumido de manera de hacer comparables las mismas.

Por todo lo dicho creemos que en el corto plazo los problemas para los inquilinos pueden agravarse en cuanto a la posibilidad de conseguir propiedades para alquiler por el aumento de los precios, ya que el mercado sobrerreacciona ante medidas como estas. No obstante, creemos que en el largo plazo, al transparentar la economía de un sector y así colaborar con el blanqueamiento de la economía en términos generales, la medida probablemente provocará aumentos en la recaudación, beneficios para los inquilinos que hagan que sus transacciones se adecuen al marco jurídico vigente, y así colaborar con el desarrollo y crecimiento económico de la Nación en su conjunto, generando previsibilidad y confianza entre las partes intervinientes en los contratos de locación de inmuebles, cualquiera sea su destino.