

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de Marzo de 2021.

**Circular I – 870**  
**Régimen de registraci3n de contratos de locaci3n de inmuebles.**  
**RG AFIP 4933**

*Se establece la obligatoriedad de registrar en AFIP los contratos de locaci3n sobre bienes inmuebles situados en el pa3s, mediante, el “Régimen de registraci3n de contratos de locaci3n de inmuebles”, (“RELI”).*

*Plazo para la registraci3n: 15 d3as corridos posteriores a la celebraci3n del contrato.*

***Plazo especial para la Registraci3n de los contratos vigentes: hasta el 15.04.2021.***

**1) Contratos alcanzados.**

Se implementa el “Régimen de registraci3n de contratos de locaci3n de inmuebles”, en adelante “RELI”, a efectos de que los contratos de locaci3n sobre bienes inmuebles situados en el pa3s, sean declarados ante AFIP.

Deberán registrarse a trav3s del “RELI”, los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- correspondientes a las operaciones econ3micas que se indican a continuaci3n:

- a) Locaciones de bienes inmuebles urbanos, así como las sublocaciones, cualquiera sea la denominaci3n dada a los respectivos contratos.
- b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, así como los subarrendos, con prescindencia de la modalidad o denominaci3n que se le otorgue.
- c) Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines tur3sticos, de descanso o similares.
- d) Locaciones de espacios o superficies fijas o m3viles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -vgr. locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galer3as de compras, complejos, centros o “polos” gastron3micos, culturales, complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, s3tanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominaci3n dada a los respectivos contratos.

No est3n comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de “g3ndolas” (definidos en la Ley de G3ndolas - Ley 27.545 art. 5).

En todos los casos, se encuentran incluidos los contratos de locaci3n celebrados electr3nicamente mediante la utilizaci3n de plataformas digitales y/o aplicaciones m3viles destinadas a tal fin.

## 2) Sujetos obligados

Se encuentran obligados a efectuar esta registración:

- a) Quienes asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores en los contratos celebrados, ya sean personas humanas, sucesiones indivisas o personas jurídicas.
- b) 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.

## 3) Sujetos Excluidos

Cuando en los contratos celebrados las partes (ambas) sean exclusivamente:

- a) el Estado nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones,
- b) entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016 y sus modificaciones

En estos casos los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.

## 4) Intermediarios

Los intermediarios (inmobiliarias u otros sujetos que perciban honorarios o comisión) podrán efectuar la registración en representación de los locadores, siguiendo un procedimiento especial.

La registración efectuada en estas condiciones implicará la excepción de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por este régimen, para los locadores o arrendadores.

## 5) 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. La constancia de registración será remitida al domicilio fiscal electrónico de todos los integrantes del condominio.

## 6) Procedimiento para la Registración

Para registrar los contratos celebrados, los sujetos obligados deberán ingresar, a <http://www.afip.gob.ar> con clave fiscal, al servicio denominado "Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI – CONTRIBUYENTE".

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-, y adjuntar en un archivo en formato “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.

Teniendo en consideración, que RELI, solo permite la carga de un inmueble por contrato.

El sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo, una constancia que contendrá un código verificador.

## **7) Plazos para la registración**

Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los 15 días corridos posteriores a su celebración. El mismo plazo se aplicará para registrar cualquier modificación en los contratos referidos.

Los contratos vigentes al 01.03.2021 gozan de un plazo especial para su registración (véase el punto 12 de esta circular).

## **8) Modificación de los contratos registrados. Renovaciones. Plazos para informar**

Las modificaciones o renovaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los 15 días corridos posteriores de producidas.

## **9) Declaración voluntaria para Locatarios o Arrendatarios**

Los locatarios o arrendatarios podrán (en forma voluntaria) informar el contrato celebrado ante la AFIP, hasta el plazo máximo de 6 meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión.

## **10) Comunicación en causas Judiciales**

La Resolución establece la modalidad mediante la cual los jueces deberán informar a la AFIP sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda, cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación. Esta información deberá ser brindada, previo a correr traslado de la demanda, a través del módulo “Comunicaciones Judiciales” del servicio “Registro de Locaciones Inmuebles – RELI – Juzgados”. Los contratos informados por el juzgado interviniente tendrán en el sistema “web” el estado “DENUNCIADO”.

## **11) Disposiciones Generales**

- a) 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.

- b) Los datos ingresados a través de este régimen revisten el carácter de declaración jurada.
- c) El cumplimiento de este régimen de registración no exime el deber de declarar los contratos agropecuarios a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA), implementado por la RG 4.248 y por el Ministerio de Agricultura.
- d) Las especificaciones técnicas, datos a informar por cada tipo de contrato, y demás información pueden consultarse en el micrositio <https://www.afip.gob.ar/alquileres/>

## **12) Vigencia de la norma y plazo especial para registrar contratos vigentes.**

Se establece un plazo excepcional para su registración, hasta el día 15 de abril de 2021, inclusive, para los siguientes contratos:

- a) Los contratos que se hubieran celebrado a partir del 01.07.2020 y que continúen vigentes al 01.03.2021.
- b) los contratos que se hubieran celebrado entre el 01.03.2021 y el 31.03.2021.

Sin otro particular, les saludamos muy atentamente.

**PKF AUDISUR**

**Dto. Impuestos**

[impuestos@pkfargentina.com.ar](mailto:impuestos@pkfargentina.com.ar)

Sarmiento 663 3º Piso

(C1007 ABE) Buenos Aires- Argentina

Tel: +54 -(11) 5235-6393 – Conmutador

[www.pkfargentina.com.ar](http://www.pkfargentina.com.ar)