

# Tratamiento impositivo de locaciones urbanas

Dra. Gabriela R. Marzano



# Ley de Alquileres - Ley N° 27.551



- **Ley N° 27.551 - Obligación del locador de denunciar el contrato ante la AFIP**

- *Art. 16.- Los contratos de locación de inmueble 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 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).*

*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.*

- **Finalidad de transparentar el mercado locativo en materia tributaria**
- **Obligación de carácter general, no limitada a la posibilidad de cómputo de una deducción**
- **Aplicación para contratos vigentes**
- **Reglamentada por RG AFIP N° 4933**

# Impuesto a las Ganancias



- Gravadas: Renta de 1º Categoría o 3º Categoría s/sujeto (imputación por lo devengado)
  - Rentas de 1º Categoría: LIG, art. 44 a), f), g)
    - a) El producido en dinero o en especie de la locación de inmuebles urbanos y rurales.
    - f) Valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo u otros fines semejantes
    - g) Valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado

# Impuesto a las Ganancias



## - Valor locativo – DR, art. 107

Se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte de él que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.

## - Casa habitación – LIG, art. 26 n)

Se encuentra exento del impuesto el valor locativo de la casa habitación del contribuyente.

## - Presunción que admite prueba en contrario – LIG, art. 45

Se presume, salvo prueba en contrario, que el valor locativo de todo inmueble no es inferior al valor locativo de mercado que rige en la zona donde el bien esté ubicado, conforme las pautas que fije la reglamentación.

# Impuesto a las Ganancias



- **Condominio según Código Civil y Comercial de la Nación**

*“ Es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que se corresponde a cada una con una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.”*

- **Condominio – DR, art. 108**

La parte de cada condómino será considerada a los efectos del impuesto como un bien inmueble distinto.

En el supuesto de inmuebles en condominio ocupados por uno o alguno de los condóminos, no serán computables el valor locativo ni la parte proporcional de las deducciones admitidas, que correspondan a la parte ocupada,

# Impuesto a las Ganancias



- Rentas de 3º Categoría: LIG, art. 53
- Deducibilidad de gastos
  - gastos necesarios (LIG, art. 83): son deducibles aquellos efectuados para obtener, mantener y conservar las ganancias gravadas.
  - gastos de mantenimiento (LIG, art.89)
  - impuestos y tasas, primas de seguro, pérdidas extraordinarias por casos de fuerza mayor o pérdidas provocadas por delitos de empleados y amortizaciones (LIG, art. 86 , 87 y 88).
  
  - Inmuebles alquilados vs. Inmuebles con valor locativo
  - Situación de inmuebles desocupados

# Impuesto al Valor Agregado



- Gravada – Alícuota general 21%
- Exenciones – Ley, art. 7
  - Inmuebles destinados a casa habitación del locatario y su familia (inciso h) punto 22)
  - Inmuebles cuyos locatarios sean el Estado Nacional, las Provincias, las Municipalidades o la CABA, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 de la ley 22016 (inciso h) punto 22)
  - Restantes locaciones: cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto de \$ 1.500 (vigente desde año 2001 – inciso h) punto 22).  
Excepción: locación de inmuebles destinados a conferencias, reuniones, fiestas y similares( art. 3. inciso e) punto 18)

# Impuesto al Valor Agregado



- Inmuebles en condominio: - RG AFIP N° 1032 – Art. 2

Corresponderá al condominio inscribirse ante la AFIP en carácter de responsable inscripto en el IVA cuando se trate locaciones de inmuebles gravadas.

Por el contrario, si se trata de locaciones exentas, no corresponderá inscripción alguna.

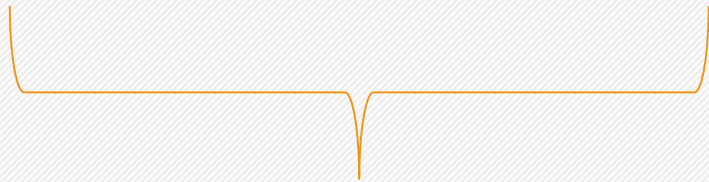
- Situaciones particulares:

- Incobrabilidad
- Inmueble alquilado por empresa para ser destinado para su empleado como vivienda.



# Autónomos

- Si únicamente se desarrolla actividad referida a la locación de inmuebles propios



**RENTA PASIVA**

No existe obligación de ingreso (carácter opcional)

# Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo)



- **OPCIÓN PARA PERSONAS HUMANAS Y SUCESIONES INDIVISAS**
- Parámetros – límites para categoría máxima - Categoría H \$ 5,650,236,51
- Cada inmueble se considera una unidad de explotación



Máximo 3 inmuebles

- **Eximición componente previsional: Decreto N° 1/2010, art. 62:**

Los sujetos que adhieran al monotributo, exclusivamente en su condición de locadores de bienes muebles o inmuebles, están exentos de ingresar las cotizaciones previsionales fijas indicadas en el artículo 39 del "Anexo" de la Ley.

# Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo)



- CONDOMINIOS:

**A) Situación de los condominios en el Monotributo hasta el 31/05/2018:**

Decreto N° 1/2010, art. 5: asimilaba al condominio a una sociedad comprendida en el RS.



El condominio podía adherir como tal al RS siempre que no superasen los parámetros máximos establecidos ( tope de ingresos brutos devengados, hasta 3 condóminos y hasta 3 unidades de explotación).



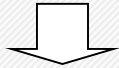
Se lo consideraba a un sujeto diferente del de sus integrantes, respecto de otras actividades que los mismos realizaran en forma individual.

# Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo)



## B) Situación de los condominios en el Monotributo a partir del 01/06/2018:

- Reforma tributaria Ley N° 27.430: se eliminan a las sociedades de hecho e irregulares como sujetos del Monotributo a partir del 01/06/2018.



- **Decreto N° 601/18:** los condominios no pueden ser monotributistas (desde 01/06/2018).
- No obstante: se permite a los condóminos categorizarse como monotributistas, en forma individual, considerando:
  - a) Los parámetros serán considerados por cada condómino en la proporción que les corresponda a su participación en el condominio.
  - b) Todos los condóminos deben ser monotributistas por todas las locaciones del mismo condominio.

# Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo)

- Para tener en cuenta:



- La cantidad de integrantes de un condominio no es un factor limitante para categorizar como monotributistas (no hay límite luego de la reforma tributaria).
- La cantidad de participaciones en condominios sigue siendo un factor limitante para categorizar como monotributistas (cada porción indivisa es considerada una unidad de explotación, tope: 3)

# Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo)

- **Consulta frecuente AFIP – ID 12342985 – 05/07/2018**

**Un sujeto adherido al Monotributo por una actividad, ¿puede realizar otra actividad bajo la condición de IVA Exento?**

En la medida que la actividad encuadrada en el Monotributo cumpla con los requisitos para optar por el régimen, podrá permanecer en el mismo.

Por otra parte, respecto a la actividad exenta en IVA podrá mantener su inscripción en el Régimen General (tributando Impuesto a las Ganancias por las rentas obtenidas).

No obstante, se deberá considerar la totalidad de los ingresos brutos obtenidos a los efectos de determinar la categoría de monotributo así como también para la recategorización o exclusión al Régimen Simplificado, con excepción de lo que se indica a continuación:

Ingresos obtenidos por:

- el ejercicio de la dirección, administración y/o conducción de sociedades, y/o
- prestaciones e inversiones financieras, compraventa de valores mobiliarios y de participaciones en las utilidades de cualquier sociedad

# Ejemplo 1)

- 1) Persona humana - Destino Vivienda Familiar  
Actividad principal: locación de inmuebles propios  
Otras actividades: NO

		1 Inmueble	2 Inmuebles	3 Inmuebles	4 o + Inmueb.
<b>1.a) Opción Monotributo</b>		<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>
<b>1.b) Opción Régimen general</b>					
	<b>IVA</b>	<b>Exenta</b>	<b>Exenta</b>	<b>Exenta</b>	<b>Exenta</b>
	<b>Ganancias</b>	<b>Gravada</b>	<b>Gravada</b>	<b>Gravada</b>	<b>Gravada</b>
<b>2) Ingresos brutos</b>		<b>Gravada</b>	<b>Gravada</b>	<b>Gravada</b>	<b>Gravada</b>

## Ejemplo 2)

- 2) Persona humana - Destino Vivienda Familiar

Actividad principal: Actividad comercial (gravada en IVA de corresponder)

Otras actividades: locación de inmuebles propios

		Activ. Comercial	1 Inmueble	2 Inmuebles	3 Inmuebles	4 o + Inm.
<b>1.a) Opción Monotributo</b>		<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
<b>1.b) Opción Régimen general</b>						
	IVA	<b>Grav + Exenta</b>	<b>Grav + Exenta</b>	<b>Grav + Exenta</b>	<b>Grava + Exenta</b>	<b>Grav + Exenta</b>
	Ganancias	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>
<b>2) Ingresos brutos</b>		<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>



## Ejemplo 2) (continuación)



- Alternativa: dado que la locación de inmuebles se encuentra exenta de IVA, el sujeto puede mantenerse en el Régimen Simplificado por su actividad comercial (si los parámetros lo permiten) y ser inscripto en Ganancias e IVA Exento por régimen general por dicha actividad.
- **En dicha circunstancia, deberá considerar la totalidad de los ingresos brutos obtenidos derivados de la locación de inmuebles a los efectos de determinar la categoría de monotributo así como también para la recategorización o exclusión al Régimen Simplificado.**

# Ejemplo 3)

- 3) Persona humana - Destino Comercial

Actividad principal: Actividad comercial (gravada en IVA de corresponder)

Otras actividades: locación de inmuebles propios (locales)

		Activ. Comercial	1 Inmueble	2 Inmuebles	3 Inmuebles	4 o + Inm.
<b>1.a) Opción Monotributo</b>		<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>No</b>
<b>1.b) Opción Régimen general</b>						
	IVA	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>
	Ganancias	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>
<b>2) Ingresos brutos</b>		<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>	<b>Gravadas</b>

# Facturación



- **Obligación de emitir Factura electrónica**
  - RG AFIP N° 4.004: Deja sin efecto la excepción a la obligación de emisión de comprobantes por parte de las personas humanas, por la locación de un único inmueble que no supere la suma mensual de \$ 1.500.
- **Fecha límite para emitir factura: RG AFIP N° 1415, art. 13:**
  - Locaciones de cosas: Fecha de vencimiento fijada para el pago del precio o alquiler correspondiente a cada período.
- **INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN – RG AFIP N° 4.004**
- Percepción de importes a través de intermediarios: son válidas las facturas o recibos emitidas por éstos.
  - Además deben contener: apellido y nombres, denominación o razón social del o los beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación y su CUIT.
- Inmuebles en condominio: la factura o el recibo podrá ser emitido a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, correspondiendo además indicar en ese comprobante el apellido y nombre o denominación, y la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) de los restantes condóminos.

# Impuesto sobre los Ingresos Brutos C.A.B.A.

- **Exención Código Fiscal C.A.B.A., art. 296 punto 9:**
  - “ Los ingresos correspondientes al propietario por el alquiler de hasta dos (2) unidades de vivienda y siempre que no se supere el importe de \$ 75.250 mensuales para cada inmueble”



- **Condiciones**
- **a) que el inmueble alquilado sea destinado a vivienda**
- **b) que no posea mas de dos unidades en alquiler**
- **c) que el importe de la locación no supere los \$ 75.250 mensuales por cada inmueble**
- **Condominios:** Código Fiscal C.A.B.A., art. 10 punto 3: **el condominio es sujeto del impuesto**
  - ( los patrimonios destinados a un fin determinado).

# Impuesto sobre los Ingresos Brutos C.A.B.A.

- Alícuota aplicables – Ley Tarifaria N° 6.593 (período fiscal 2023)
  - A) Locación de inmuebles con destino vivienda: 1,5%
  - B) Locación de inmuebles con destino comercial: 3% o 5% (facturación superior a \$ 313.500.000)
  - C) Locación de inmuebles con fines turísticos: 6%
- Régimen Simplificado Impuesto sobre los Ingresos Brutos C.A.B.A. (período fiscal 2023)
  - Tope de ingresos brutos \$ 4.229.990 anuales

# Impuesto sobre los Ingresos Brutos Bs. As.

- **Código Fiscal, artículo 184 (t.o. 2023):** las disposiciones de ese artículo no alcanzan a los ingresos correspondientes al propietario por la locación de hasta un inmueble destinado a vivienda, siempre que los mismos no superen \$ 92.188 mensuales o \$ 1.106.254 anuales. Esta excepción no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público 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.

## Condiciones

- a) que el inmueble alquilado sea destinado a vivienda
- b) que no posea mas de un inmueble en alquiler.
- c) que el importe de la locación no supere los \$ 92.188 mensuales o \$ 1.106.254 anuales por cada inmueble
- d) que el locador no sea una sociedad o un fideicomiso.

# Régimen de Convenio Multilateral

- Sujeto locador posea domicilio fiscal en una jurisdicción
- El inmueble locado se encuentra situado en otra jurisdicción



Convenio Multilateral, régimen general art. 2.

Muchas gracias

