



PROVINCIA DE MISIONES  
**CONTADURIA GENERAL**  
ORGANISMO DE LA CONSTITUCIÓN

POSADAS, 01 de Septiembre de 2010.-

## CIRCULAR Nº 21

**SEÑORES**  
**DIRECTORES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DIRECTORES DE ADMINISTRACIÓN**  
**DELEGADOS FISCALES Y AUDITORES**

Ref.: Res. Gral.( Afip) Nº 2820.  
Registro de Operaciones Inmobiliarias.  
Obligaciones del Agente de Retención.

Por R.G. Nº 2820 se crea el "Registro" (de Operaciones Inmobiliarias) donde deben inscribirse los sujetos que intervengan en operaciones de compraventa y/o locación –locación arrendamiento- de bienes inmuebles. Se encuentran obligados a inscribirse en el "Registro": Las Personas físicas, sucesiones indivisas, sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase constituidas en el país.

Dentro de los sujetos que se encuentran exceptuados de inscribirse en el "Registro": Los Estados Nacional, Provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; las entidades exentas en el impuesto a las ganancias, comprendidas en los inc. e), f), m) y r) del art. 20 de dicha Ley. Asimismo están exceptuados de la obligación los condóminos que obtengan exclusivamente rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando éstos últimos hayan cumplido con la misma.

Sujetos Comprendidos: Los sujetos mencionados quedan obligados a solicitar su incorporación al "Registro" en caso de realizar alguna de las siguientes operaciones:

a) Intermediación en la compraventa y/o locación de bienes inmuebles, percibiendo comisión, retribución y/u honorario.

b) La locación de bienes inmuebles cuando las rentas brutas devengadas sumen un monto igual o superior a Ocho Mil Pesos (\$8.000) mensuales- Tratándose de contratos con períodos distintos al mes, a fin de determinar si se incluye en este régimen, corresponderá calcular el monto equivalente a un mes, considerando en tal caso que cada mes tiene 30 días.

c) El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventas de inmuebles, efectuadas sin la intermediación a que se refiere el inc a), cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

1. se efectúen más de 3 operaciones durante el año fiscal, o
2. el monto de las operaciones en su conjunto supere la cifra de \$ 300.000.

d) La locación de espacios dentro de los bienes inmuebles (locales comerciales, stand, góndolas, espacios publicitarios, cocheras, bauleras etc.) cuando cumplan la condición de ser iguales o superiores a \$8.000.

e) La cesión de derechos reales sobre inmuebles urbanos cuya renta bruta mensual sea igual o superior a \$8.000- excepto hipoteca y anticresis.

f) La cesión de derechos reales sobre inmuebles rurales.

**Los sujetos comprendidos:** deberán empadronarse en forma individual según la operación que se trate, mediante transferencia electrónica de datos a través del Servicio

"Registro de Operaciones Inmobiliarias" habilitado en el sitio Web de la Afip utilizando la "Clave Fiscal". El Sistema no permitirá efectuar la transacción informática, cuando:

- a) En todos los casos: detecte inconsistencia respecto del domicilio fiscal declarado.
- b) En caso de operaciones de intermediación: la actividad declarada no se corresponda con los códigos de actividad existentes.

En ambas situaciones, el sujeto quedará obligado a regularizar su situación ingresando con Clave Fiscal al servicio "Sistema Registral".

De resultar aceptada la transacción, el Sistema emitirá un comprobante como "Constancia de Empadronamiento".

Los sujetos obligados a suministrar los datos que requiere el presente régimen deberán hacerlo mediante transferencia electrónica de datos con Clave Fiscal, ingresar al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y seleccionar la opción "Locaciones y/o cesiones de inmuebles". El Sistema emitirá una constancia de la transacción realizada, la cual contendrá un código verificador, una copia de dicha constancia deberá ser entregada al locatario y en su caso al cesionario.

### **Retención Impuesto a las Ganancias:**

Los sujetos obligados a empadronarse deberán seguir los lineamientos establecidos en la R.G. Nº 2820, donde el sistema informático les emitirá una constancia con número verificador como recibo de la transacción realizada y; los sujetos obligados actuar como agente de retención conforme a lo dispuesto por R.G. Nº 830, respecto de las operaciones (Alquileres de bienes muebles e inmuebles...) comprendidas en el presente régimen de información, deberán verificar la autenticidad de la constancia de cumplimiento del mismo.

Dicha verificación se efectuará mediante "Clave Fiscal", a través en la pág. Web, a cuyo efecto el sistema requerirá el ingreso de los siguientes datos: CUIT del agente de información (locador), del locatario, y el código verificador que obra en la constancia obtenida.

A los fines de la determinación de la retención, corresponderá aplicar la mayor de las alícuotas, sin considerar el monto no sujeto a retención, cuando verifique alguno de los siguientes situaciones:

- 1) El locador no hiciera entrega de la constancia de cumplimiento.
- 2) Los datos de la constancia entregada por el locador no coincidan con los obtenidos en la consulta aludida.

**NOTA:** En la presente se exponen los puntos importantes, la totalidad de la resolución se podrá bajar de la Pág. Web de la AFIP. La Norma es aplicable a partir de Agosto/10.



**Dr. JUAN CARLOS SIN**  
SUB. CONTADOR GENERAL  
Contaduría Gral. de la Provincia