

IMPUESTOS NACIONALES

IVA	DESTINO VIVIENDA	INMUEBLE RURAL	RESTO DE LOCACIONES	FINES TURÍSTICOS
LOCADOR PERSONA HUMANA O JURÍDICA	El monto del alquiler esta Exento, cualquiera sea el importe, siempre que el fin de la locación sea el de casa habitación del locatario y su familia.	Exento las que tengan por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, la crianza y explotación de ganado y animales de granja, la fruticultura, horticultura, avicultura y apicultura.	Exento hasta el límite de \$ 1.500 (1) por mes y por locatario. Sin límite para conferencias, reuniones, fiestas y similares.	Exento hasta el límite de \$ 1.500 (1) por mes las Locaciones temporarias de casas o departamentos. Gravadas Locaciones temporarias y por hora en hoteles, posadas, etc. están gravados sin límite.
	Ley 23.349 Art. 7 inc. h) pto.22.	Ley 23.349 Art. 7 inc. h) pto.22. y RG (AFIP) 1032/01	Dto. 616/01 Art. 1 inc. b). Alícuota del 21 %	DAT (AFIP) 10/2010. Alícuota del 21 %

(1) Límite de \$ 1.500: Deberán adicionarse los montos que se estipulen como complemento del alquiler prorrateados en los meses de duración del contrato. No constituyen complemento del alquiler los importes correspondientes a gravámenes, expensas y gastos de mantenimiento y demás gastos por tasas y servicios que el locatario tome a su cargo.

En el caso que los complementos a que se refiere el primer párrafo no fueran pactados en el contrato original (Ej. mejoras introducidas por el locatario que el locador no está obligado a indemnizar) su monto deberá prorratearse en los meses que resten hasta la finalización del contrato. RG (AFIP) 1032/01 Art. 8. En el caso de locación con fines turísticos, los ingresos deberán prorratearse en los meses de duración de los contratos y no anualmente.

AUTÓNOMOS

PERSONA HUMANA Al ser la locación de inmuebles una renta pasiva el locador no se encuentra obligado a aportar al régimen de trabajadores autónomos, siendo su afiliación voluntaria.

MONOTRIBUTO

PERSONA HUMANA Pueden ser monotributista siempre que no supere el máximo de 3 unidades de explotación y el parámetro de ingresos anuales de \$ 896.043,90. Los sujetos que adhieran, exclusivamente en su condición de locadores de bienes muebles o inmuebles, están exentos de ingresar las cotizaciones previsionales fijas. Los encuadrados a partir de la categoría F deben emitir comprobante electrónico.

GANANCIAS

PERSONA HUMANA O JURÍDICA Toda locación de inmuebles que supere el mínimo no imponible, implica la obligación de inscribirse en el impuesto a las Ganancias. Se considera renta de primera categoría (Art. 41) o de tercera (Art. 49), según quien sea el sujeto que lo percibe.

RET. GANANCIAS

PERSONA HUMANA O JURÍDICA Al momento de realizar el pago al locador, el locatario obligado a actuar como agente de retención. Códigos de Régimen 30- Alquileres o arrendamientos de bienes muebles. 31- Bienes inmuebles urbanos. 32- Bienes inmuebles rurales. En ambos se incluye los efectuados bajo la modalidad de leasing -suburbanos y subrurales-. Los sujetos obligados a actuar como agentes de retención, deberán verificar la constancia de cumplimiento del "Registro de Operaciones Inmobiliarias". RG 2820. Mínimo No imponible \$ 5.000.- Alícuota 6% para sujetos inscriptos, para sujetos no inscriptos la alícuota es del 28%. RG 3884.

FACTURACIÓN	DESTINO VIVIENDA	INMUEBLE RURAL	RESTO DE LOCACIONES	FINES TURÍSTICOS
-------------	------------------	----------------	---------------------	------------------

PERSONA HUMANA O JURÍDICA	Comprobantes electrónicos, ("Comprobantes en Línea" o el "Web Service"). Los RI en IVA, deberán utilizar a las facturas "A" o "B", según corresponda. Los monotributista y Exentos en IVA facturas "C". Si se realiza a través de un intermediario, este podrá facturar por cuenta y orden del locatario.	Personas físicas, sucesiones indivisas y demás sujetos que resulten locadores de inmuebles rurales (punto 2, del inciso b) del Art. 2 RG 2820), están exceptuados de emitir comprobantes electrónicos. RG 3950	Comprobantes electrónicos, ("Comprobantes en Línea" o el "Web Service"). Los RI en IVA, deberán utilizar a las facturas "A" o "B", según corresponda. Los monotributista y Exentos en IVA facturas "C". Si se realiza a través de un intermediario, este podrá facturar por cuenta y orden del locatario.	Factura Electrónica A, B o C, pero si el locatario es extranjero hay que hacer factura "T" y si cumple requisitos devolver el IVA. RG 3971. Sujetos que administren, gestionen, intermedien deberán consignar "Adicionales por R.G." a) Actividades no comprendidas: código de identificación "12" - Dato "0" - cero. b) Actividades comprendidas: código de identificación "12" - Dato "1" - uno. RG 3950
---------------------------	---	---	---	--

DATOS ADICIONALES. RG 4004-E Deberá consignarse en los campos que se identifican como "Adicionales por RG", los datos que se indican a continuación: a) Código de Identificación "17" - Dato 01 (Operación facturada a través de intermediario), Dato 02 (Operación facturada directamente por el propietario del inmueble). b) Código de Identificación "18.1" - Dato a ingresar: CUIT del propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio. c) Código de Identificación "18.2" - Dato a informar: Apellido y nombres, denominación y/o razón social el propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio

Si una persona física percibe un alquiler mensual menor a \$1.500, ¿debe emitir comprobante? Si, existía excepción pero fue derogada el 3/3/2017 por RG 4004-E.

CONDominio En caso de bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular, 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 documento el apellido y nombre o denominación, y la CUIT de los restantes condóminos. Los locadores de inmuebles que revistan la calidad de responsables inscriptos en el impuesto al valor agregado, deberán utilizar a efectos de documentar sus operaciones las facturas tipos "A" o "B", según corresponda.

FORMA DE PAGO

PERSONA HUMANA O JURÍDICA No surtirán efectos entre partes ni frente a terceros los pagos totales o parciales de sumas de dinero superiores a \$ 1.000, o su equivalente en moneda extranjera. que no fueran realizados mediante: 1. Depósitos en cuentas de entidades financieras. 2. Giros o transferencias bancarias. 3. Cheques o cheques cancelatorios. 4. Tarjeta de crédito, compra o débito. Ley 25.345 Art. 1