

Dra. Viviana Verónica Gonzalez  
Asesora de Trivia [Servicios Profesionales]

Impuesto al Valor Agregado. Locación de inmuebles. Aspectos fundamentales a tener en cuenta.

---

**El inciso b) del art. 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado considera objeto del tributo a todas aquellas locaciones realizadas en el territorio nacional. Es decir, que en una primera lectura de la norma, las locaciones de inmuebles se encontrarían gravadas por el mencionado gravamen.**

**Sin embargo, el citado tratamiento impositivo puede variar de acuerdo al destino o afectación de los bienes inmuebles.**

**A los efectos de dilucidar los distintos casos que pueden presentarse en la práctica profesional, se elabora el presente trabajo.**

Tratamiento impositivo en el iva

El punto 22 del inciso h) del artículo 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado considera exento a,

***“La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia, de inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y de inmuebles cuyos locatarios sean el Estado nacional, las provincias, las municipalidades o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el art. 1 de la Ley 22.016.***

La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones –excepto las comprendidas en el pto. 18 del inc. e) del art. 3–, cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto que al respecto establezca la reglamentación”. Bajo este contexto, el tratamiento en el Impuesto al Valor Agregado es:

- a) Locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario: EXENTO
- b) Locación de inmuebles rurales destinados a actividades agropecuarias:

## EXENTO

- c) Locación de inmuebles cuyos locatarios sean el Estado: EXENTO
- d) Locación de inmuebles cuyos locatarios sean las entidades y organismos comprendidos en el art. 1 de la Ley 22.016: GRAVADO
- e) Locación de inmuebles para conferencias, reuniones, fiestas y similares: GRAVADO
- f) Resto de locaciones: GRAVADO, siempre y cuando, se cumplan determinados requisitos.

### **A) Locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario**

Se entiende que procede la exención cuando las locaciones de inmuebles tienen como único destino el de vivienda y son habitadas por el locatario y su familia (1).

Los requisitos descriptos son concurrentes, por lo cual, el incumplimiento de uno de ellos provoca la pérdida del beneficio exentivo.

A modo de ejemplo:

- Locador: María Paz
- Locatario: Banco XX S.A.
- Destino: Vivienda de un empleado.

Bajo este contexto, entiendo que al ser el locatario una persona jurídica y que estos sujetos no tienen viviendas la locación se encuentra gravada en el Impuesto al Valor Agregado.

### **B) Locación de inmuebles rurales destinados a actividades agropecuarias**

En cuanto a las actividades agropecuarias se considera como tales las que tengan por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, así como la crianza y explotación de ganado y animales de granja, tales como fruticultura, horticultura, avicultura y apicultura (2).

Una vez más, el destino del inmueble define el tratamiento impositivo de la locación.

### **C) Locación de inmuebles cuyos locatarios sean el Estado**

A diferencia de los puntos anteriores, la norma se aparta del destino de los inmuebles alquilados.

En este caso, la exención procede en la medida en que el locatario sea el Estado nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos

Aires, como así también, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el art. 1 de la Ley 22.016.

**D) Locación de inmuebles cuyos locatarios sean las entidades y organismos comprendidos en el art. 1 de la Ley 22.016**

La mencionada norma incluye a los siguientes sujetos:

- sociedades de economía mixta y empresas del Estado;
- sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria;
- sociedades anónimas con simple participación estatal regidas por la ley 19550;
- sociedades del Estado regidas por la ley 20705;
- empresas formadas por capitales de particulares e inversiones de los Fiscos Nacional, Provinciales y Municipales;
- bancos y demás entidades financieras nacionales.

Es decir, que aquellas locaciones de inmuebles cuyos locatarios sean los enumerados precedentemente, se encontrarán alcanzados por el impuesto al valor agregado.

**E) Locación de inmuebles para conferencias, reuniones, fiestas y similares.**

De acuerdo con lo establecido en el último párrafo del punto 22 del inciso h) del artículo 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, las locaciones en cuestión se encuentran gravadas.

**F) Resto de locaciones**

Todas aquellas locaciones de inmuebles que no se encuentren enunciadas en los puntos precedentes son alcanzadas por el Impuesto al Valor Agregado cuando el monto del alquiler, por unidad y locatario no exceda los \$1.500 (pesos mil quinientos).

De acuerdo con lo previsto por el segundo párrafo del art. 8 de la Resolución General (AFIP) 1032/01, 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.

**REGIMEN SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES**

Una consulta habitual es si los locadores de inmuebles pueden adherir al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes.

La respuesta es afirmativa, cuando se verifique en forma concurrente,

- Monto de Ingresos Brutos Anuales hasta \$400.000
- No realice más de 3 (tres) actividades simultáneas o no posean más de 3 (tres) unidades de explotación.

Respecto a este último punto, recordamos que el art. 27 del decreto reglamentario de la Ley 26.565, entiende como fuentes de ingresos a cada una de las actividades económicas o a cada de las unidades de explotación afectadas a la actividad y agrega que para determinar las fuentes de ingresos *“se deberán sumar en primer término las unidades de explotación y posteriormente las actividades económicas desarrolladas, en la medida en que por estas últimas no se posean unidades de explotación”*.

**Bajo este contexto, pueden presentarse diferentes casos:**

- Caso 1: Ingresos Brutos hasta \$400.000  
Hasta 3 Inmuebles en Alquiler.

El contribuyente puede adherir al Régimen Simplificado.

- Caso 2: Ingresos Brutos hasta \$400.000  
4 Inmuebles en Alquiler.

El contribuyente NO puede adherir al Régimen Simplificado.

- Caso 3: Ingresos Brutos hasta \$400.000  
3 inmuebles en Alquiler  
Profesional Independiente

El contribuyente NO puede adherir al Régimen Simplificado, debido a que existen 3 (tres) unidades de explotación (inmuebles) y una actividad independiente, por lo cual existen 4 (cuatro fuentes de ingresos).

## EL CONDOMINIO

De acuerdo con lo previsto por el art. 2.673 del Código Civil “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

Pero, a los efectos impositivos, ¿Quién es el sujeto del tributo?. La Resolución General (AFIP) 1032/01 prevé esta cuestión cuando establece que:

- corresponde al condominio inscribirse ante este organismo en carácter de responsable del Impuesto al Valor Agregado, cuando se trate de locaciones gravadas;
- el condominio deberá constituir como domicilio fiscal aquel que

corresponda al condómino designado administrador, residente en el país o, en su defecto, el del condómino residente en el país de mayor participación o, en caso de que las participaciones sean iguales, el del que posea la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) más baja (3).

Adicionalmente, el art. 4 de la mencionada norma establece la forma de inscribir al condominio ante la AFIP (4).

Respecto al Régimen Simplificado, el condominio se encuentra comprendido en el citado régimen y tiene idéntico tratamiento que el previsto para las sociedades (5).

## CONSIDERACIONES FINALES

Mediante la Resolución General (AFIP) 3529/13 (B.O. 12/09/2013) se han fijado los nuevos parámetros de ingresos brutos anuales para las distintas categorías del Régimen Simplificado (Monotributo).

Respecto a las locaciones y prestaciones de servicios, recordamos que detentaban un límite de facturación de \$200.000, el cual se ha duplicado a \$400.000.

Sin embargo, el monto de \$1.500 que surge de la Resolución General (AFIP) 1032 no ha sido modificado desde el año 2001, por lo cual, estimo conveniente que este sea actualizado.

---

(1) primer párrafo del art. 7 Resolución General (AFIP) 1032/01.

(2) segundo párrafo del art. 7 Resolución General (AFIP) 1032/01.

(3) La Administración Federal de Ingresos Públicos, a través de la Nota Externa AFIP 03/2001, aclaró que “En atención a las inquietudes planteadas por contribuyentes y responsables, debe entenderse que cuando en la normativa específica se hace alusión a la “C.U.I.T. menor” o a la “C.U.I.T. más baja” se está haciendo referencia al número de ocho dígitos que se consignan en la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T)”.

(4) Art. 4 – Para efectuar la inscripción del condominio deberá utilizarse el F. 460/J consignando en los ítems:

a) “Forma jurídica”: una equis en el código 241 y la leyenda “Condominio”.

b) “Datos de identificación”: el apellido y nombres, denominación o razón social del condómino cuyo domicilio se constituya de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, precedido del término “Condominio” y seguido de la expresión “y otros”.

c) “Componentes de la sociedad o autoridad en ejercicio”: los datos de todos los condóminos y en la columna “Carácter”, el código 07 para cada

*condómino, o el código 08 en caso de que éste sea administrador.  
Acompañando el referido formulario deberá presentarse la documentación  
que acredite el carácter de los condóminos, así como el domicilio fiscal  
constituido.*

*(5) artículo 5 del Decreto Reglamentario 1/2010 -Reglamentación del  
régimen. L. 26565-*

---

**Fecha de Publicación: 26/11/2013**