

Res Gral 5545/2024. AFIP. Inmuebles. Locación. Contratos. Registración. RELI. Beneficios Fiscales Ley 27.737. Sustitución

Por

Redacción Central

Se **dispone** implementar el **procedimiento** de las **modificaciones** de los beneficios impositivos de locación de inmuebles en la «[Ley 27.737](#)» (BO. [17/10/2024](#)) **sustituyendo** el “**Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles**” (**RELI**) respecto a su alcance (Leyes [27.551](#) y [27.737](#), Dec [70/2023](#), [661/2024](#) y Res [Grales 4933/2021](#), [4967/2021](#)).

INMUEBLES. LOCACIÓN. CONTRATOS. REGISTRACIÓN AFIP

Régimen: [Ley 27.737](#)

Inmueble: locación destino casa habitación y otros destino (según limitación norma)

INCENTIVOS FISCALES

Requisito: registración de contrato ante AFIP

Servicio: «Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI – CONTRIBUYENTE»

Sujetos obligados: Locadores y locatarios que soliciten beneficios fiscales (sujetos interesados conforme Res Gral)

Condominios: registrado por un condómino (informado todos integrantes) **libera** a Condominio y demás integrantes

Eliminación de carácter general (locadores y locatarios): inmuebles rurales y urbanos a plazo y temporarios, y espacios publicitarios (abrogación)

Contratos en moneda extranjera: convertidos pesos TC vendedor BNA día hábil anterior contrato

Contratos: físicos, en plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin (pdf o jpg)

Plazo: 15 días corridos posterior a su celebración, actualizaciones o renovaciones.

Plazo. Contratos vigentes Oct 2023 al 13/08/2024: hasta 30/09/2024

Contratos registrados RELI y vigentes: no nueva registración (excepto si cambios)

Consultas

www.afip.gob.ar/inmueble opción «Alquileres»

RELI opción "Consulta de contratos"

Monotributo (locador)

Consideración una unidad de explotación: por varios inmuebles locados (no importa destino*)

Ingresos origen hasta dos inmuebles: exención pago Monotributo (no importa destino*)

Bienes Personales (locador): exención inmueble y valuación hasta mínimo exento (destino locación casa habitación)

Impuesto al cheque (locador): no alcanzado operaciones inherentes locación casa habitación (destino)

Ganancias. Deducibilidad rentas (locador y locatario): 10% monto total anual de alquileres (destino locación casa habitación)

Vigencia: 13/08/2024

**Alcance sin distingo de destino editado 15 hs*

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS
Resolución General 5545/2024
RESOG-2024-5545-E-AFIP-AFIP – Procedimiento. Ley N° 27.737,
Capítulo III – Incentivos. Registro de Locaciones de Inmuebles. Su
implementación. Resolución General N° 4.933, su modificatoria y
complementaria. Su abrogación.
Ciudad de Buenos Aires, 09/08/2024 (BO. 12/08/2024)

VISTO el Expediente Electrónico N° EX-2024-02087216- -AFIP-SADMDILEGI#SDGASJ del registro de esta ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 27.737 modificó el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley N° 27.551 de Alquileres, disponiendo en su Capítulo III diversos incentivos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) y en los impuestos sobre los bienes personales, sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias -siempre que se encuentren debidamente registrados y a las ganancias, relacionados con la locación de inmuebles, con aplicación para el ejercicio fiscal 2023 y siguientes.

Que por su parte, la citada Ley N° 27.551 había dispuesto la obligación del locador de declarar los contratos de locación ante esta Administración Federal de Ingresos Públicos.

Que en cumplimiento de ello, la Resolución General N° 4.933, su modificatoria y complementaria, implementó con carácter general el "Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles".

Que posteriormente el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70 del 20 de diciembre de 2023, en su artículo 249 derogó la referida Ley N° 27.551.

Que teniendo en cuenta el objetivo permanente de este Organismo de disminuir la carga administrativa de los contribuyentes y/o responsables, corresponde acotar los alcances del deber de registración de dichos contratos a los locadores que decidan usufructuar los incentivos fiscales mencionados en el primer párrafo del Considerando y eliminar el régimen general de registración previsto en la aludida Resolución General N° 4.933, su modificatoria y complementaria.

Que la presente medida contribuye a la constitución de un Estado Nacional a favor del ciudadano en un marco de simplificación, eficiencia, eficacia y calidad en la prestación de servicios.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación y las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, Fiscalización, Recaudación, Servicios al Contribuyente, Sistemas y Telecomunicaciones y Técnico Legal Impositiva, y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 7° del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,

LA ADMINISTRADORA FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE:

CAPÍTULO A – REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES. SUJETOS ALCANZADOS

ARTÍCULO 1°.- A los efectos de usufructuar los incentivos fiscales en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) y en los impuestos sobre los bienes personales, sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias y a las ganancias, previstos respectivamente en los artículos 8°, 9°, 10 y 11 del Capítulo III de la Ley N° 27.737, los sujetos interesados deberán previamente tener declarados los contratos de locación sobre bienes inmuebles en el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI".

Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la registración estará a cargo de sus representantes en el país, cualquiera sea la modalidad de la representación.

Se encuentran incluidos en el presente régimen de registración los contratos de locación celebrados electrónicamente mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.

CAPÍTULO B – CONDOMINIOS

ARTÍCULO 2°.- La registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos liberará de la obligación al condominio y a los restantes

condóminos, siempre que se haya informado la totalidad de sus integrantes.

CAPÍTULO C – PROCEDIMIENTO PARA LA REGISTRACIÓN

ARTÍCULO 3º.- La registración de los contratos de locación previstos en la presente deberá realizarse dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores a su celebración, a través del sitio "web" de este Organismo (<https://www.afip.gob.ar>), ingresando al servicio denominado "Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI", con la Clave Fiscal obtenida de acuerdo con lo previsto por la Resolución General N° 5.048 y su modificatoria.

Dentro del servicio, el interesado deberá acceder a la opción "Declaración de contratos" a fin de informar los datos referidos al contrato celebrado y adjuntar el contrato en un archivo en formato ".pdf" o ".jpg".

Los datos a informar podrán ser consultados en la opción "Alquileres" del micrositio "Inmuebles" (<https://www.afip.gob.ar/inmuebles>).

ARTÍCULO 4º.- Cumplido lo dispuesto en el artículo precedente, el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia -que podrá ser descargada- conteniendo el código identificador del contrato.

Tratándose de condominios, la citada constancia será remitida al Domicilio Fiscal Electrónico de todos los integrantes del mismo.

CAPÍTULO D – MODIFICACIONES DE LOS CONTRATOS REGISTRADOS. PLAZOS PARA INFORMAR

ARTÍCULO 5º.- Las modificaciones de los contratos registrados y las actualizaciones del valor de la locación, deberán ser informadas dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores de producidas, siguiendo los procedimientos y pautas previstos en el capítulo anterior.

En el caso de renovaciones de contratos de locación, el mencionado servicio permitirá registrar la nueva transacción informática visualizando todos los datos e información correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquellos que hayan sufrido alguna variación.

En todos los casos, el sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia con el código identificador del contrato.

CAPÍTULO E – CONSULTA DE LOS CONTRATOS REGISTRADOS

ARTÍCULO 6º.- Los contratos registrados en los términos de la presente podrán ser consultados a través del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI", accediendo a la opción "Consulta de contratos".

CAPÍTULO F – OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 7º.- 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.

ARTÍCULO 8º.- Los sujetos interesados podrán hacer uso de los incentivos por los períodos comprendidos en la Ley N° 27.737 anteriores a la vigencia de la presente, siempre que los respectivos contratos sean registrados en el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI" hasta el 30 de septiembre de 2024, inclusive.

No obstante, los contratos registrados en el marco de la Resolución General N° 4.933, su modificatoria y complementaria, que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente resolución general no deberán registrarse nuevamente, excepto que corresponda informar modificaciones, actualizaciones del valor de la locación o renovaciones.

ARTÍCULO 9º.- Abrogar las Resoluciones Generales Nros. 4.933 y 4.967, sin perjuicio de su aplicación a los hechos y situaciones acaecidos durante sus respectivas vigencias.

Toda cita efectuada en normas vigentes respecto de las resoluciones generales abrogadas, deberán entenderse referidas a la presente, en cuyo caso -cuando corresponda-, se considerarán las adecuaciones normativas aplicables en cada caso.

ARTÍCULO 10.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 11.- Comuníquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL para su publicación en el Boletín Oficial y archívese.

Florencia Lucila Misrahi