

Monotributo. Locación de inmuebles.



Un responsable inscripto tiene locación de inmuebles, Actualmente dos alquileres. El total de ingresos con IVA en el último año es de \$ 19.000.000 aproximadamente. Teniendo en cuenta las nuevas escalas podría pasarse a monotributista. Pero surgen las siguientes dudas:

- ▶ ¿Cuáles son los requisitos para que sólo abone el componente impositivo, considerando que sólo va a facturar la locación de inmuebles?
- ▶ Es una persona que tiene muchos bienes recibidos por sentencia judicial de un divorcio. Entre esos bienes recibidos, recibió dinero que lo tiene colocado en inversiones. Con lo cual hace muchos movimientos de este tipo, ya se compra venta de acciones, fondos de inversión, etc. También recibe por transferencia un monto importante mensualmente en concepto de cuota alimentaria. ¿Teniendo todo esto en cuenta, no será riesgoso que la excluyan del monotributo?
- ▶ Tiene intenciones de blanquear dólares.

En respuesta a su consulta le informamos lo siguiente:

El artículo 62 del Decreto N° 1/2010 establece que los sujetos que adhieran al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), exclusivamente en su condición de locadores de bienes muebles o inmuebles, están exentos de ingresar las cotizaciones previsionales fijas. De esta manera no está obligado a abonar el componente de jubilación y el de obra social.

Por su parte, el artículo 30 establece que los sujetos que adhieran al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) exclusivamente en su condición de locadores de bienes inmuebles -cualquiera sea su destino- estarán exentos de ingresar el impuesto integrado, siempre que la cantidad de inmuebles que mantengan en locación -incluyendo los que integren condominios por los que se haya adherido en forma individual- no exceda de 2. y se trate de contratos debidamente registrados.

A tal efecto, el contribuyente deberá registrarse a través del portal "Monotributo", seleccionando la opción "Modificación locador de hasta 2 inmuebles - Beneficio Ley 27737" e informando el período a partir del cual correspondería la exención del impuesto integrado.

El sujeto deberá declarar el código de actividad ?681098 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p.- según el "Clasificador de Actividades Económicas" -Formulario N° 883- a través del servicio Sistema Registral, opción ?Inicio/Registro Único Tributario?, o a través del referido portal, opción "Modificación o Baja/Actividades Económicas".

A fin de gozar de la referida exención, el contrato de locación respectivo deberá haber sido previamente registrado en el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI", conforme las disposiciones de la Resolución General N° 5545.

Los ingresos por inversiones financieras no se tienen en cuenta a los efectos de la categorización o exclusión del Monotributo.

El hecho de exteriorizar efectivo no es causal de exclusión del Monotributo.