

LOCACIÓN DE INMUEBLES – CARACTERÍSTICAS DEL NUEVO RELI (REGISTRO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES)

Rel Registro de Locación de Inmuebles (RELI) sufrió modificaciones: ahora se centra exclusivamente en la registración de contratos de locación para contribuyentes que deseen acceder a beneficios tributarios. En esta entrega detallamos las principales características del nuevo régimen,

Introducción

El Registro de Locación de Inmuebles (RELI), creado por RG (AFIP) 5545, es un servicio web disponible en el sitio oficial de la ARCA (ex AFIP), a través del cual los contribuyentes interesados en gozar de los incentivos fiscales en el Régimen Simplificado y en los impuestos sobre los Bienes Personales, sobre los Créditos y Débitos y Ganancias, deberán previamente tener declarados los contratos de locación sobre bienes inmuebles para gozar de los mismos.

Esta norma deroga a la RG (AFIP) 4933 que había creado originalmente el régimen que comentamos.

Principales diferencias del nuevo RELI con el régimen anterior (RG 4933)

- Cuando el locatario sea el Estado nacional provincial o municipal o sus reparticiones:
No queda aclarado el tratamiento en esta nueva norma. Sí quedaban exceptuados en el régimen anterior.
Entendemos que – no habiéndose especificado ninguna excepción en la nueva normativa – corresponde informar estos contratos.
- Otra de las diferencias es que en la nueva norma se elimina la intervención de intermediarios que sí admitía el régimen anterior. Este preveía que, cuando en los contratos celebrados intervinieran intermediarios, éstos podían registrarlos en representación de los locadores. Esta posibilidad ya no forma parte del régimen de información vigente.
- Una diferencia más con el régimen anterior es la eliminación de la declaración voluntaria de los locatarios; el locatario podía hacerlo, cuando la falta de información le obstaculizara, por ejemplo, la deducibilidad en el impuesto a las ganancias de los alquileres pagados. En la nueva normativa esto ya no es posible.
- Finalmente, el nuevo RELI no contempla el “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - Juzgados” previsto anteriormente para cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación.
-

¿Cuáles con los incentivos fiscales?

Insistimos en que los locadores deberán previamente tener declarados los contratos de locación sobre bienes inmuebles para gozar de los siguientes incentivos fiscales.

Régimen Simplificado

Aquellos monotributistas que tengan hasta 2 inmuebles en alquiler, estarán exentos del pago del Monotributo.

Bienes personales

Los inmuebles destinados a alquiler para casa habitación cuyo contrato se encuentre debidamente registrado en el RELI, y cuyo valor sea inferior al fijado para la exención frente al impuesto de la casa habitación, quedarán exentos del pago de bienes personales.

Impuesto a los débitos y créditos en cuenta

Las operaciones bancarias en caja de ahorro y/o cuenta corriente utilizadas **en forma exclusiva** para los alquileres de casa habitación quedarán exentas del pago del impuesto a los débitos y créditos.

Impuesto a las ganancias

Alcanza a locador y al locatario alcanzado. Si el contrato registrado en el RELI corresponde a un inmueble con destino casa habitación, podrán hacer uso de la deducción general del 10% del monto total anual del alquiler. Puede aplicarse esta deducción aun si el locador declarara los ingresos por alquileres de inmuebles bajo el Monotributo (y es contribuyente de impuesto a las ganancias por otra renta, por ej.: honorarios por tareas directivas en sociedad).

Plazo de la registración

La registración de los contratos de locación en el RELI deberá realizarse dentro de los 15 días corridos posteriores a su celebración, y adjuntar el contrato en un archivo en formato .pdf o .jpg.

Las operaciones realizadas en moneda extranjera deben informarse en moneda de curso legal, considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil anterior al de la celebración del contrato.

Contratos anteriores al 13 de agosto de 2024

Los sujetos interesados podrán hacer uso de los incentivos por contratos anteriores al 13 de agosto de 2024, siempre que hubiesen sido registrados en el RELI hasta el 30 de septiembre de 2024, inclusive.

No obstante, los contratos registrados en el marco de la RG 4933 (régimen anterior) que se encuentren vigentes al 12/8/2024 no deberán registrarse nuevamente, excepto que corresponda informar modificaciones, actualizaciones del valor de la locación o renovaciones.

Comentarios Finales

Como siempre, habrá que evaluar casos particulares para la aplicación de esta normativa, en cuyo caso es conveniente la consulta profesional pertinente.