**CIRCULAR IMPOSITIVA NRO. 1102**

***Resolución General N° 4933 AFIP***

##### *Fecha de Norma: 17/02/2020*

##### *Boletín Oficial: 18/02/2020*

**Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles**

A través de la Resolución General 4933 se establece los plazos, formas y condiciones del “Régimen de Registración de Contratos de Locación de inmuebles”. , en adelante “RELI”, a efectos que los contratos de locación sobre bienes inmuebles situados en el país, puedan ser declarados ante esta Administración Federal.

Destacamos a continuación los aspectos más relevantes:

* **Contratos Alcanzados**

Deberán registrarse a través del “RELI”, los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros-correspondientes a las operaciones económicas que se indican a continuación:

* Locaciones de bienes inmuebles urbanos, asi como las sublocaciones, cualquiera se la denominación dada a los respectivos contratos.
* Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, asi como los subarriendos, con prescindencia de la modalidad o denominación que se le otorgue.
* Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.
* Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitadas dentro de bienes inmuebles, como locales comerciales y/o “stands” en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, complejos, centros o “polos” gastronómicos, culturales, complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos. No están comprendidos los alquileres de espacios de “góndolas”.

En todos los casos, se encuentran incluidos los contratos de locación celebrados electrónicamente mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin.

* **Sujetos Alcanzados**

Quedan obligados a efectuar la registración:

* las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas cualquiera sea la forma que adopten, que asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores, en los contratos celebrados.
* Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país, cualquiera sea la modalidad de la representación.
* **Sujetos Exentos**

Cuando en los contratos celebrados las partes sean exclusivamente el Estado nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones, entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016 y sus modificaciones, los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.

* **Intervención de Intermediarios y Condominios**

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores.

En el caso de un condominio, la registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos libera de la obligación al condominio y a los restantes condóminos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

* **Procedimiento para la Registración**

Los sujetos obligados deberán ingresar, a través del sitio web de este Organismo, al servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”. A tales fines, utilizarán la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo.

Dentro de dicho servicio, por cada contrato celebrado, deberán acceder a la opción “*Declaración de* *contratos”*, seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y la modalidad de la operación - permanente o temporaria-, proporcionar los datos que correspondan y adjuntar en un archivo en formato “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.

Cumplido con lo dispuesto, y siempre que el sujeto obligado posea Domicilio Fiscal Electrónico, el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia que contendrá un código verificador, la que se podrá descargar a través de la opción respectiva del sistema.

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

* **Plazo para la Registración**

El plazo para informar estas operaciones, tanto para cuando se suscriba el contrato de locación o arrendamiento, o para cuando se modifique uno ya existente, será dentro de los 15 días corridos posteriores al acto.

* **Disposiciones Generales**

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.

El cumplimiento de este régimen de registración no exime el deber de declarar los contratos pertinentes a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA), implementado por la Resolución General Conjunta Nº 4.248 del Ministerio de Agricultura, del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria, del Instituto Nacional de Semillas y de esta Administración Federal.

* **Vigencia**

Las disposiciones de esta resolución son de aplicación a partir del 1 de Marzo de 2021, inclusive.

Los contratos que se hubieran celebrado a partir del 1 de Julio de 2020 y que continúen vigentes al 01 de Marzo de 2021, así como aquellos que se celebren a partir del 01 de Marzo de 2021 hasta el día 31 de Marzo de 2021, inclusive, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el 15 de Abril de 2021, inclusive.

Buenos Aires, 19 de Febrero de 2021.