

TRATAMIENTO IMPOSITIVO EN EL MERCADO DE LAS LOCACIONES

IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS (ARBA)

- 1. Alcance:** La locación de bienes propios es una actividad alcanzada por el Impuesto a los Ingresos Brutos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.
- 2. Alícuotas, códigos de actividad y situaciones especiales:**

2.1 Alícuota de 3,5%

Código de actividad 681096: Servicios inmobiliarios para uso residencial por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p. (**Locación de uso habitacional**).

ACLARACIÓN: la alícuota asciende a 4% si los ingresos percibidos en el año anterior superan los **\$975.000** o si la suma de los dos primeros meses supera los **\$162.500** (Promedio mensual \$81.250).

IMPORTANTE: Este impuesto **NO ALCANZA** a los ingresos correspondientes al propietario por la locación de hasta un inmueble destinado a vivienda, siempre que los mismos no superen el monto de **\$24.700 mensuales o \$296.400 anuales**. Esta excepción no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio o se trate de un fideicomiso. Cuando la parte locadora esté conformada por un condominio, el monto de ingreso al que se alude, se considerará con relación al mismo como un único sujeto.

2.2 Alícuota del 5%

Código de actividad 681010: Servicios de alquiler y explotación de inmuebles para fiestas, convenciones y otros eventos similares.

Código de actividad 681020: Servicios de alquiler de consultorios médicos.

Código de actividad 681097: Servicios inmobiliarios para uso agropecuario por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p.

Código de actividad 681098: Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p. (Otras locaciones con destino comercial, profesional, etc)

Código de actividad 681099: Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes rurales propios o arrendados n.c.p.

EXCENCIÓN: Estarán exentas del pago de Ingresos Brutos las actividades 681020, 681098 y 681099 cuando las ejercen asociaciones, sociedades civiles y fundaciones, entidades o comisiones de beneficencia, de bien público, asistencia social, de educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas, instituciones religiosas y asociaciones obreras, reconocidas por autoridad competente (todas sin fines de lucro).

MONOTRIBUTO (AFIP)

1. Alcance: La locación de bienes propios es una actividad alcanzada por el Monotributo en todo el territorio nacional.

2. Códigos de Actividad:

2.1 681098: Servicios INMOBILIARIOS realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p.

2.2 681099: Servicios INMOBILIARIOS realizados por cuenta propia, con bienes rurales propios o arrendados n.c.p

3. Componentes

3.1 El impuesto en sí, que su monto varía de acuerdo a la categoría en la que se encuentre encuadrado.

3.2 La cotización previsional (Obra social y Jubilación).

4. Excepciones

Locadores de bienes muebles o inmuebles (en tanto a tales fines no se encuentren organizados en forma de empresa), se encuentran exceptuados de ingresar el componente de **cotización previsional (Obra Social y Jubilación)**.

5. Exclusión del Régimen de MONOTRIBUTO

5.1 Todo locador que coloque en alquiler más de tres (3) unidades;

5.2 Todo locador que posea más de tres (3) actividades, incluida la locación.

IVA (AFIP)

1. Alcance: La locación de bienes propios es una actividad alcanzada por el Impuesto al valor agregado.

2. Exenciones:

2.1. 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 AUTONOMA DE BUENOS AIRES.

2.2. El resto de las locaciones cuando el monto mensual **NO supere los \$1.500**.

IMPORTANTE: Para que la locación se encuentre alcanzada por el Impuesto al Valor Agregado, se deben cumplir con tres condiciones en forma simultánea:

1. Locación comercial
2. Canon locativo superior a \$1.500
3. El locador es Responsable Inscripto.

Caso práctico:

- a. Locador: monotributista
- b. Valor del alquiler: \$20.000
- c. Inmueble locado: propiedad comercial

El locador mantiene su condición de monotributista y dicha locación NO SE ENCUENTRA alcanzada por el IVA.

DEDUCCIÓN DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS PARA INQUILINOS

1. Alcance: El inquilino que trabaja bajo relación de dependencia, es jubilado o está inscripto en el Régimen general puede deducir del Impuesto a las Ganancias hasta un 40% de las sumas que paga en concepto de alquiler, con un tope de hasta **\$10.321 mensuales**.

2. Requisitos para computar la deducción: el inquilino deberá declarar en la página de AFIP, mediante CUIT y CLAVE FISCAL, el contrato de locación y las facturas oficiales emitidas por locador (o en su defecto por el corredor interviniente).



IMPUESTO DE SELLOS (ARBA)

1. Alcance: Todos los actos y contratos sobre inmuebles (Locación, Boletos de Compraventa, etc) se encuentran alcanzados por el Impuesto a los Sellos – Ley 10397 – Art. 251

2. ¿Cómo calcular el Impuesto de Sellos? La base (monto imponible) sobre la cual se calcula el impuesto debe quedar establecida a la hora de la firma del instrumento. Si en esa instancia, es posible determinar el valor total del instrumento, será ese el importe al cual se le aplicará la alícuota correspondiente. En los contratos con destino habitacional, particularmente, en donde el canon locativo se encuentra atado a actualizaciones, la base imponible será el resultado de multiplicar el valor del primer mes de alquiler por la totalidad de períodos que hacen a dicho instrumento.

LEY 10397, ARTICULO 290°.-No integran la base imponible a los fines del pago del impuesto los intereses y/o actualizaciones por depreciación monetaria, excepto cuando expirado el plazo previsto en el instrumento original se produjera su reconocimiento como obligación mediante nuevo instrumento.

3. Obligación de las partes: Son contribuyentes del Impuesto de sellos todas las partes que formalicen el acto y contrato de operaciones sometidas al pago del correspondiente tributo. Cuando intervengan dos o más personas, todas son solidariamente responsables por el total del impuesto.

Clausula orientativa

A los efectos del pago de impuesto de sellos que grava el presente en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, las partes denuncian que el monto imponible es de pesos..... (**alq x el plazo total del contrato -- Ley 10397, art. 286, 288, 289 y 290**), siendo tomado a cargo por(Ej: 1. conforme a ley, donde ambas partes son solidariamente responsables por el total del impuesto - 2. por el inquilino, conforme acuerdo de la partes, y en solidaridad con el resto de las partes intervinientes – 3. Por el locador, conforme acuerdo de partes y en solidaridad con el resto de las partes intervinientes.) Ley 10397, art. 291,292 y 293.

4. Rol del martillero: Los martilleros deberán actuar como agentes de recaudación del Impuesto de Sellos en los instrumentos que intervienen:

LEY 10397, ARTICULO 294°.- Las sociedades comerciales de cualquier naturaleza, las empresas unipersonales, las asociaciones civiles, cooperativas y entidades públicas o privadas, así como los escribanos, **martilleros**, consignatarios, acopiadores, comisionistas y otros intermediarios que realicen o intervengan en operaciones que, de acuerdo con este Título, constituyan hechos imponibles deberán

actuar como **agentes de recaudación** en el tiempo y forma que establezca el organismo de aplicación, sin perjuicio del pago de los impuestos que le correspondieren por cuenta propia.

RÉGIMEN DE FACTURACIÓN

1. Obligación de emitir comprobante: el único sujeto obligado a emitir factura es el locador inscripto en los correspondientes tributos.

De la misma forma se **considerarán válidos** los comprobantes emitidos por los intermediarios toda vez que estos perciban el dinero de la locación en nombre del locador.

RG 1415, ANEXO IV, PUNTO B, INC. 11: LOCACIONES DE COSAS MUEBLES O INMUEBLES CUYO IMPORTE SE PERCIBE A TRAVES DE INTERMEDIARIOS De tratarse de locaciones de cosas muebles e inmuebles, cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se considerarán válidos las facturas o recibos emitidos por éstos a su nombre, excepto cuando la locación esté alcanzada por el impuesto al valor agregado. Los comprobantes extendidos por los aludidos sujetos deberán además indicar el apellido y nombres, denominación o razón social del o los beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación y la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de los mismos.

11.1. Bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular. En caso de bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular, la factura o el recibo podrá ser emitido a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, correspondiendo además indicar en ese documento el apellido y nombre o denominación, y la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de los restantes condóminos.

11.2. Locaciones alcanzadas por el impuesto al valor agregado. Cuando las locaciones se encuentren alcanzadas por el impuesto al valor agregado, los comprobantes relativos al cobro de las mismas deben ser emitidos, exclusivamente, a nombre del propietario de los bienes respectivos. Los locadores de inmuebles que revistan la calidad de responsables inscriptos en el impuesto al valor agregado, deberán utilizar a efectos de documentar sus operaciones las facturas tipos "A" o "B", según corresponda. En caso de condominio de los bienes cuya locación se encuentre gravada por el mencionado impuesto, la factura deberá ser emitida a nombre de éste, correspondiendo además indicar en dicho comprobante su Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).

IMPORTANTE: La ley de MONOTRIBUTO establece que para escalar dentro de las diferentes categorías y/o para pasar al régimen general, serán considerados como ingresos los realizados por cuenta propia y/o ajena.

2. Recibos "X" no válidos como facturas: quienes perciban el canon locativo en concepto de intermediarios, pueden optar emitir Recibos "X" con la leyenda "no válidos como factura". El mismo deberá ser complementado por el comprobante oficial emitido por el locador.

RG 1415, ANEXO IV, PUNTO A, INC 10: RECIBOS Los recibos que respaldan el pago total o parcial de una operación que fue documentada mediante la emisión de facturas o documentos



equivalentes, serán identificados con la letra "X" y con la leyenda "DOCUMENTO NO VALIDO COMO FACTURA". Dichos requisitos, pre impresos, estarán ubicados en forma destacada en el centro del espacio superior del documento.

Clausula orientativa:

Recibos

De acuerdo a lo normado por la resolución general 1415 de AFIP, ANEXO IV, punto B, inciso 11, que trata específicamente el cobro del canon locativo a través de intermediarios, y siendo que de la misma NO se desprende obligación alguna que interpele al profesional interviniente a que lo haga en nombre del beneficiario, las partes acuerdan que el comprobante oficial será emitido por el locador dentro de los 20 días de la cancelación de cada obligación mensual locativa. Dicho esto, el intermediario solo emitirá un RECIBO X con la leyenda "DOCUMENTO NO VALIDO COMO FACTURA" de acuerdo con la RG 1415, ANEXO IV, punto A, inciso 10.

Clausula orientativa final:

En la clausula donde se establece el precio del canon locativo se podrá optar por incorporar el siguiente texto:

"...Al valor del canon locativo se le deberá adicionar el o los tributos correspondientes según exigencias del fisco Nacional, Provincial y/o municipal, de acuerdo con la normativa vigente y el encuadre tributario del locador..."