

# Cambios importantes en AFIP: registro de los alquileres y monotributo, a continuación todo lo que tenés que saber

13 agosto, 2024



Desde el organismo encargado de la recaudación impositiva nacional, se han llevado adelante una serie de medidas vinculadas a la declaración de alquileres y cambio en el registro y reinscripción del monotributo. Acá te dejamos todo lo que debes saber sobre las modificaciones.

*La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) eliminó la obligación de registrar los contratos de alquiler destinados a vivienda.*

Esta medida tiene como objetivo reducir la carga administrativa y burocrática que enfrentan los contribuyentes en el país. Según se detalló a través de la Resolución General

5545/2024, se suprimió el requisito de informar todas las operaciones celebradas entre locadores y locatarios ante el “Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles (RELI)”, como parte de la derogación de la Ley de Alquileres.

“Los considerandos de esta resolución enfatizan que la medida busca contribuir a la constitución de un Estado Nacional que actúe en beneficio del ciudadano, promoviendo la simplificación y la eficiencia en la prestación de servicios públicos”, se detalló.

De igual modo, la normativa establece que quienes deseen “beneficiarse de las ventajas fiscales en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, así como en los impuestos sobre los Créditos y Débitos en cuentas bancarias, sobre Bienes Personales y sobre Ganancias, deberán registrar sus contratos de alquiler en el servicio ‘Registro de Locaciones de Inmuebles – RELI’ disponible en la página web de la AFIP mediante clave fiscal.

“Este registro debe realizarse antes del 30 de septiembre de 2024 o dentro de los 15 días corridos siguientes a la firma del contrato, según corresponda”, se especificó y detalló: “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”.

## **Cómo será el alquiler con los sujetos residentes en el exterior**

Por otra parte, la norma también hace referencia al inmueble pertenecientes a sujetos residentes en el exterior. En dicho caso, la responsabilidad de la registración “recaerá sobre sus representantes en el país, independientemente de la modalidad de representación utilizada”.

Además, se especifica que los contratos de locación celebrados electrónicamente a través de plataformas digitales o aplicaciones móviles también están incluidos en este régimen de registración.

El procedimiento implica que se debe indicar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales, así como la modalidad de operación (permanente o temporaria), y clasificar cada contrato dentro de las siguientes categorías: locador urbano; arrendador; locador temporario y locador de superficies dentro de bienes inmuebles.

Para llevar a cabo este registro, se deben cumplir ciertos requisitos, tales como poseer una CUIT activa, declarar y mantener actualizado el domicilio fiscal ante la AFIP, constituir un Domicilio Fiscal Electrónico y tener actualizada la información respecto de las actividades económicas en el "Sistema Registral".

Aquellos que ya han registrado sus contratos no necesitarán realizar el proceso nuevamente, a menos que haya modificaciones o actualizaciones en los mismos.

En tanto aquellas operaciones que se realicen en moneda extranjera deberán ser informadas en pesos, utilizando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior a la celebración del contrato.

### ***Monotributo: AFIP reglamentó las nuevas condiciones de reingreso y permanencia***

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) reglamentó las nuevas condiciones de permanencia y reingreso en el régimen del monotributo con el objetivo de reducir los costos de cumplimiento y aumentar la cantidad de contribuyentes que pueden adherirse.

Así lo estableció la Resolución General N°5546/24 que se

publicó este lunes en el Boletín Oficial en el marco del paquete fiscal impulsado por el Gobierno a través de la ley 27.743 de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes.

Además, AFIP informó que se adecúan las categorías y cuotas en función de los nuevos parámetros de ingresos brutos anuales, precio máximo unitario de venta y montos de alquileres devengados anualmente que tienen efecto desde el 1° de enero pasado.

Los contribuyentes que hayan renunciado al monotributo o hayan sido excluidos del régimen entre el 1° de enero y el 31 de julio podrán solicitar el reingreso hasta el 30 de septiembre. Tendrá efecto a partir del primer día del mes inmediato posterior a la solicitud, sin tener que esperar los 3 años que establece la normativa vigente.

AFIP también introdujo modificaciones en la actividad de alquiler de inmuebles. Anteriormente, cada propiedad alquilada se consideraba una unidad de explotación y se admitía un máximo de tres. Ahora la actividad se considerará una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas.

Quienes hubieran renunciado o sido excluidos desde la vigencia de la Ley 27.737 por exceder la cantidad de unidades de explotación, podrán pedir nuevamente la adhesión al monotributo con efecto desde tal solicitud. A su vez, quienes tengan ingresos provenientes exclusivamente del alquiler de hasta dos inmuebles estarán exentos del pago del impuesto integrado, para lo que deberán registrarse antes del 30 de septiembre.

Las recategorizaciones semestrales se harán hasta el día 5 de agosto (para el semestre terminado en junio) y 5 de febrero (para el semestre concluido en diciembre). La obligación de pago tendrá efectos desde los períodos devengados agosto y febrero.

Las categorías, cuotas mensuales a pagar, permanencia o exclusión del régimen simplificado se actualizarán semestralmente a partir del 1° de enero de 2025, en los meses de enero y julio, según el índice de variación de precios al consumidor. Tendrán efectos en los meses de febrero y agosto, respectivamente.

Fuente: C5N