





## ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

**Resolución General 4933/2021**

**RESOG-2021-4933-E-AFIP-AFIP - Procedimiento. Ley N° 27.551, artículo 16. Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles. Plazos, formas y alcances. Su implementación.**

Ciudad de Buenos Aires, 17/02/2021

VISTO el Expediente Electrónico N° EX-2021-00098305- -AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 27.551, promulgada por el Gobierno Nacional mediante el Decreto N° 580 del 29 de junio de 2020, introdujo cambios en la regulación de los contratos de locación, lo que implicó una modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, así como el agregado de otros artículos especiales y complementarios.

Que el artículo 16 de la referida ley establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante esta Administración Federal, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga.

Que además, el artículo antes mencionado dispone que cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a esta Administración Federal sobre la existencia del mismo para que ésta tome intervención.

Que en orden al cumplimiento de tales objetivos, corresponde implementar un régimen para la registración de los citados contratos a través de un servicio "web" institucional, el cual a su vez facilitará la tarea de los tribunales competentes en su deber de informar.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación y las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, Fiscalización, Servicios al Contribuyente y Sistemas y Telecomunicaciones.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 16 de la Ley N° 27.551 y por el artículo 78 del Decreto N° 580 del 29 de junio de 2020.

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN





## RÉGIMEN DE REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

### CAPÍTULO 1 - IMPLEMENTACIÓN

ARTÍCULO 1°.- Implementar el "Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles", en adelante "RELI", a efectos que los contratos de locación sobre bienes inmuebles (1.1.) situados en el país, puedan ser declarados ante esta Administración Federal, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley N° 27.551.

### CAPÍTULO 2 - CONTRATOS ALCANZADOS

ARTÍCULO 2°.- 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:

- a) Locaciones (2.1.) de bienes inmuebles urbanos (2.2.), así como las sublocaciones (2.3.), cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos.
- b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales (2.4.), así como los subarrendos (2.5.), con prescindencia de la modalidad o denominación que se le otorgue.
- c) Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares (2.6.).
- d) Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -vgr. 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 (2.7.), ferias, mercados, centros de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas, etc.-, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos (2.8.).

No están comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de "góndolas" (2.9.).

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.

### CAPÍTULO 3 - SUJETOS OBLIGADOS

ARTÍCULO 3°.- Quedan obligados a efectuar la registración prevista en el artículo precedente, las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas cualquiera sea la forma que adopten (3.1.), 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.

### CAPÍTULO 4 - SUJETOS EXCLUIDOS





ARTÍCULO 4°.- 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.

#### CAPÍTULO 5 - INTERVENCIÓN DE INTERMEDIARIOS

ARTÍCULO 5°.- Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios (5.1.), éstos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores, debiendo cumplirse a tal efecto el procedimiento previsto en el Capítulo 7.

La registración efectuada en estas condiciones implicará:

- a) La excepción de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente régimen, para los locadores o arrendadores.
- b) La confirmación de la participación en las operaciones económicas, para los intermediarios.

En ningún caso, ante incumplimientos en la registración de contratos, resultarán oponibles a esta Administración Federal las cláusulas contractuales, condiciones y términos del mandato y representación otorgados a los intermediarios, como eximentes de la responsabilidad que le cabe a los sujetos locadores o arrendadores.

#### CAPÍTULO 6 - CONDOMINIOS

ARTÍCULO 6°.- 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.

#### CAPÍTULO 7 - PROCEDIMIENTO Y PLAZOS PARA LA REGISTRACIÓN

ARTÍCULO 7°.- Para registrar los contratos celebrados por las operaciones económicas indicadas en el artículo 2°, los sujetos obligados deberán ingresar, a través del sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>) al servicio denominado "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE". A tales fines, utilizarán la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo, obtenida de acuerdo con lo previsto por la Resolución General N° 3.713, sus modificatorias y complementarias.

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 detallados en los Anexos II y III que correspondan y adjuntar en un archivo en formato ".pdf" o ".jpg" el contrato celebrado.

ARTÍCULO 8°.- Cumplido con lo dispuesto en el artículo precedente, y siempre que el sujeto obligado posea Domicilio Fiscal Electrónico en los términos de la Resolución General N° 4.280 y su modificatoria, 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.

ARTÍCULO 9º.- Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores a su celebración.

#### CAPÍTULO 8 - MODIFICACIONES DE LOS CONTRATOS REGISTRADOS. PLAZOS PARA INFORMAR

ARTÍCULO 10.- Las modificaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los QUINCE (15) días corridos posteriores de producidas, siguiendo los procedimientos y pautas previstos en el capítulo anterior.

Para el caso de renovaciones de contratos de locación, el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE" permitirá registrar la nueva transacción informática visualizando todos los datos e información correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquéllos que hayan sufrido alguna variación.

En todos los casos, el sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador.

#### TÍTULO II

##### DECLARACIÓN VOLUNTARIA PARA LOCATARIOS O ARRENDATARIOS

ARTÍCULO 11.- Los sujetos que asuman el carácter de locatarios o arrendatarios en las operaciones económicas previstas por el artículo 2º, podrán informar el contrato celebrado a esta Administración Federal, en virtud de lo previsto por el tercer párrafo del artículo 16 de la Ley Nº 27.551.

ARTÍCULO 12.- A los fines previstos en el artículo anterior, los locatarios o arrendatarios deberán ingresar, a través del sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), la información detallada en el Anexo IV, en la opción "Declaración de Contratos" del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE", hasta el plazo máximo de SEIS (6) meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión. A tales fines, utilizarán la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 2 o superior, obtenida de acuerdo con lo previsto por la Resolución General Nº 3.713, sus modificatorias y complementarias.

#### TÍTULO III

##### COMUNICACIONES JUDICIALES

ARTÍCULO 13.- Para las situaciones contempladas en el segundo párrafo del artículo 16 de la Ley Nº 27.551, la comunicación de los datos relativos a los contratos se suministrará a esta Administración Federal a través del módulo "Comunicaciones Judiciales" del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - JUZGADOS".

