



**Cámara Inmobiliaria
de la Provincia de Buenos Aires**
Personas Jurídicas Mat. N° 28458 de Instituciones Civiles

Las vacaciones 2012 pueden venir con ‘sorpresa’ a la hora de alquilar

DOLORES OLVEIRA | Buenos Aires

Si pensó en pasar unos días en la playa o en la costa y para calcular el presupuesto ya le aplicó la inflación a sus gastos del año pasado, tenga en cuenta que tal vez tenga que desembolsar algo más de lo pensado.

Según un reciente dictamen de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), los alquileres temporarios de inmuebles con fines turísticos mayores a \$ 1.500 mensuales deben pagar el IVA.

La ley de IVA exceptúa los alquileres de inmuebles que se destinan a vivienda, independientemente de su monto, pero grava a los otros alquileres, o sea los comerciales y también a los de veraneo, que superen \$1.500 mensuales.

Según la interpretación de la AFIP, los locadores de inmuebles de veraneo deberían inscribirse en el impuesto, adicionar al precio convenido el 21% del tributo, e ingresarlo presentando la declaración jurada correspondiente. A pesar que no sea de práctica usual incorporar en el alquiler el IVA, esta opinión de la AFIP deja abierta la posibilidad de reclamo de la deuda más los intereses resarcitorios, indicó José Luis Ceteri, del estudio Arizmendi.

Una fuente de la AFIP dijo, al respecto, que por ahora no hay planes específicos de salir a fiscalizar el pago del IVA en el alquiler de inmuebles para veraneo, ya que la obligación no es nueva.

La aplicación del IVA produciría un incremento en los valores de los alquileres de la temporada, que en definitiva terminaría pagando los veraneantes, que como consumidores finales no pueden descargar el impuesto, opinó Ceteri.

Para Ceteri, en los alquileres de veraneo habría que discutir si constituye una locación para vivienda o, en cambio, de tipo comercial, aunque las fuentes de la AFIP consultadas dijeron que no hay dudas de que es el último caso.

Por otro lado, el dictamen aclara que el alquiler de verano de un departamento o una casa



Cámara Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires

Personas Jurídicas Mat. N° 28458 de Instituciones Civiles

no se lo puede asemejar, en cuanto al tratamiento fiscal, a los servicios que brinda un hotel, que siempre se encuentran gravados por el IVA, sin importe mínimo exento.

El alquiler de un departamento sin ninguna prestación de servicios, no sería comparable con el hotel, por ese motivo la gravabilidad comienza cuando el importe supera el tope de \$ 1.500", enfatizó Ceteri.

El contribuyente del caso destacó que el inmueble se alquilaba sólo en Semana Santa y en los meses centrales del verano, por lo que entendía que los ingresos debían prorratearse en todo el año a efectos de comparar con el mínimo exento de \$1.500.

Según la AFIP, en cambio, el valor tendría que prorratearse sólo por los meses en que se alquila el inmueble y si supera el mínimo obligaría a inscribirse en el impuesto e ingresarlo. Otro argumento del contribuyente fue que el alquiler por más que sea de veraneo, constituye una casa habitación para el locatario u su familia durante la vigencia del contrato.

Si esta postura avanzara, todos los que alquilen un inmueble (departamento, casa, country), independientemente la cantidad de meses, tendrían que inscribirse en el Impuesto al Valor Agregado, adicionar al contrato el impuesto e ingresarlo en el banco, utilizando el programa aplicativo aprobado por la AFIP. Terminada la locación podrían solicitar la baja y reinscribirse cuando lo vuelven a alquilar. Otra opción sería mantener la inscripción y presentar sin movimiento la declaración jurada en los meses que no está alquilado el bien, recomendó Ceteri. Aparte del IVA, el locador del inmueble debería incluir los alquileres del año calendario en el Impuesto a las Ganancias.

Otra opción simplificada que evitaría el pago del IVA y del Impuesto a las Ganancias sería la incluir los ingresos en el Régimen Simplificado, manteniendo la inscripción sólo para los meses en que el inmueble está alquilado y luego cancelarla, concluyó el especialista.

Fuente: www.cronista.com