

NOTICIAS

La inscripción de alquileres en la AFIP pasa para 2013

Por: Florencia Lendoiro



Ricardo Echegaray

La AFIP prorrogará por otro año la obligación de inscribirse en el Registro de Operaciones Inmobiliarias (ROI) a quienes ofrecen propiedades en alquiler por más de \$ 8.000 mensuales. La modificación de la entrada en vigencia se publicará esta semana en el Boletín Oficial y se trata de una norma cuya aplicación ya se viene postergando por la complejidad que tiene implementarla. En el organismo que encabeza Ricardo Echegaray estiman que durante 2012, mientras se «pule» la medida, se capacitará al sector inmobiliario para agilizar la operatoria.

Ayer se generó incertidumbre en el mercado por la idea de que el mecanismo había entrado en vigencia el 1 de enero y sólo había 10 días para realizar el empadronamiento. Pero fuentes de la AFIP indicaron a este diario que la inscripción fue nuevamente postergada por un año, por lo que recién en 2013 comenzará a estar operativa.

Entre los martilleros las dudas sobre este nuevo régimen llevan, igualmente, tantos años como el anuncio de la creación del ROI.

Sucede que con el objetivo de evitar la evasión en un mercado en el que el organismo recaudador detecta alta informalidad, se ideó un registro de propietarios y operadores dedicados a alquilar inmuebles de determinadas características, pero que incluye también a particulares y a inquilinos que deberán comenzar a retener Impuesto a las Ganancias.

¿Cómo es esto? En primer lugar, quienes deben inscribirse en el ROI son aquellas personas que cobren alquileres de un inmueble urbano o de varios, cuya suma supere los \$ 8.000. También quienes arrenden propiedades rurales de más de 30 hectáreas. Cuando un inquilino pague el contrato de ese tipo de alquileres deberá constatar que su locador esté inscripto en el ROI. Si verifica lo contrario, deberá personalmente retener la alícuota del Impuesto a las Ganancias (siempre en caso de tratarse de un inmueble comercial). Si la AFIP detecta que esto no sucedió, sancionará tanto al locador como al locatario.

Además de informar todos los contratos que se realizan mensualmente por cada inmueble, los locadores deben presentar anualmente un registro de operaciones realizadas.

Según Néstor Walenten, presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina, «la implementación de esta medida demandará un proceso de capacitación y de información importante si se quiere lograr una inscripción generalizada. Por la complejidad que tiene es que se postergó su implementación desde 2010». Los operadores inmobiliarios coinciden en que el mecanismo es interesante porque llevará a un blanqueo del sector positivo, pero creen que será difícil de controlar. «Los monotributistas, por ejemplo, no estarían obligados a inscribirse, podría ser una forma de escaparle a la norma. O el caso de un inquilino que alquila un departamento por \$ 2.000, que no debería verificar que su locador esté inscripto, aunque el propietario podría tener otros diez inmuebles del mismo valor sin que lo sepa», comentaban ayer.