

**COMUNICADO N° 17/2021**  
**AFIP. REGIMEN DE REGISTRACION DE CONTRATOS DE LOCACION. IMPLEMENTACION**

*Jurisdicción: Nacional*

*Organismo: Administración Federal de Ingresos Públicos*

*Resolución General 4933*

*B.O. 18/02/2021*

---

En virtud de la Ley Nacional N° 27551 por el cual se aprobó la nueva normativa sobre alquileres, en el día de la fecha la AFIP procedió a la implementación del *Régimen de registración de contratos de locación de inmuebles* (por sus siglas, RELI) mediante Resolución General 4933/2021.

Se encontrarán alcanzados por el presente régimen, los contratos celebrados en forma escrita o mediante la utilización de plataformas digitales y/o aplicaciones móviles destinadas a tal fin sea por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros, celebrados desde el **1° de julio de 2020 y vigentes** correspondientes a las operaciones económicas que se detallan seguidamente:

- a) Locaciones de bienes inmuebles urbanos así como las sublocaciones, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos
  - b) Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales así como los subarrendos, 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
  - d) Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles (exclusivas o no) delimitados dentro de bienes inmuebles, tales como locales comerciales y/o stands en supermercados, centros, paseos o galerías de compras, complejos, polos gastronómicos, culturales, entre otros, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos
-

### ***Sujetos Obligados***

En primer término, la registración prevista corresponderá a las **personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas** 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.

Para el caso de **condominio**, 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.

No obstante, podrán actuar como agentes de información los **intermediarios** que intervengan en los contratos celebrados en representación de los locadores o arrendadores, entendiéndose por aquellos a **a) inmobiliarias y corredores inmobiliarios b) escribanos c) administradores de complejos para los contratos correspondientes a** locaciones de espacios o superficies fijas o móviles (exclusivas o no) delimitados dentro de bienes inmuebles, tales como locales comerciales y/o stands en supermercados, entre otros.

Asimismo, los sujetos que asuman el carácter de **locatarios o arrendatarios** podrán informar el contrato celebrado hasta el plazo máximo de 6 meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión.

Cuando se inicien **acciones judiciales de ejecución de un contrato de locación**, la comunicación de los datos relativos a los contratos se suministrará a través del servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI – JUZGADOS”.

### ***Procedimiento***

Para registrar los contratos celebrados se deberá ingresar al sitio web de AFIP en el servicio *Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - Contribuyente*.

Merece resaltarse que, las operaciones concertadas en moneda extranjera, deberán informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato.

Cumplido con lo dispuesto, el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia que contendrá un código verificador.

Para el caso de condominios, la citada constancia será remitida al Domicilio Fiscal Electrónico de todos los integrantes del mismo.

#### ***Plazo***

Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los *15 días corridos posteriores* a su celebración como así también y por igual plazo, las modificaciones de los contratos registrados.

Para el caso de renovaciones de contratos de locación, el servicio web 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.

Los contratos individualizados ut supra que se hubieran celebrado a partir del día 1° de julio de 2020 y que continúen vigentes al 1° de marzo de 2021, así como aquellos que se celebren a partir de la fecha de la vigencia de la presente hasta el día 31 de marzo de 2021 inclusive, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el día 15 de abril de 2021, inclusive.

#### ***Efectos***

**Estudio Ángel R. Colombo & Asociados**  
Auditoría – Impuestos – Sociedades

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.

El cumplimiento de este régimen de registración *no exime* el deber de declarar los contratos pertinentes a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA).

A su vez, la registración por parte de los **intermediarios** implicará: a) la excepción de dar cumplimiento a las obligaciones 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 AFIP 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.

**Datos a suministrar**

	<b>CONTRATO DE LOCACIÓN INMUEBLE URBANO</b>	<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE RURAL</b>	<b>CONTRATOS TEMPORALES</b>	<b>LOCACIONES DE SUPERFICIES EN INMUEBLES</b>
	a) Identificación del tipo de inmueble. b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos: 1. Domicilio completo 2. Cualquier otro dato que permita su	a) Identificación del tipo de inmueble. b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos: 1. Domicilio completo	a) Indicar si se trata de inmueble urbano o rural. b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos: 1. Domicilio completo	a) Identificación del tipo de inmueble. b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos: 1. Domicilio completo 2. Cualquier otro dato que permita su

**Estudio Ángel R. Colombo & Asociados**  
Auditoría – Impuestos – Sociedades

<p align="center"><b>RESPECTO DEL INMUEBLE</b></p>	<p>correcta localización.</p> <p>c) Destino del inmueble objeto del contrato de locación.</p>	<p>2. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.</p> <p>c) Destino del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.</p>	<p>2. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.</p>	<p>correcta localización.</p> <p>c) Superficie total expresada en metros cuadrados. De corresponder, se individualizará la superficie total: cubierta, semicubierta y a cielo abierto.</p> <p>d) Cantidad total de espacios afectados a "locación".</p> <p>e) Nomenclatura catastral o números de partidas inmobiliarias de los inmuebles que conforman el complejo o predio, según corresponda.</p> <p>f) De corresponder, denominación comercial o nombre de fantasía del complejo.</p> <p>g) Adjuntar plano o croquis del complejo, identificando numéricamente en orden consecutivo progresivo ascendente todos los espacios fijos o móviles disponibles para locación, en archivo con formato ".pdf" o ".jpg"</p>
		<p>a) Datos del titular del inmueble:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI de cada uno de los titulares y porcentaje de titularidad.</p> <p>2. Cuando se trate de condominios:</p> <p>2.1. CUIT del condominio si se encuentra inscripto como tal.</p> <p>2.2. Respecto de cada uno de los condóminos:</p> <p>2.2.1. CUIT, CUIL o CDI</p> <p>2.2.2. Porcentaje de participación</p>	<p>a) Datos del titular del inmueble:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI de cada uno de los titulares y porcentaje de titularidad.</p> <p>2. Cuando se trate de condominios:</p> <p>2.1. CUIT del condominio si se encuentra inscripto como tal.</p> <p>2.2. Respecto de cada uno de los condóminos:</p>	<p>a) Datos del titular del inmueble:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI de cada uno de los titulares y porcentaje de titularidad.</p> <p>2. Cuando se trate de condominios:</p> <p>2.1. CUIT del condominio si se encuentra inscripto como tal.</p> <p>2.2. Respecto de cada uno de los condóminos:</p>

**Estudio Ángel R. Colombo & Asociados**  
Auditoría – Impuestos – Sociedades

<p align="center"><b>RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES</b></p>	<p>3. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:</p> <p>3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social</p> <p>3.2. País de residencia</p> <p>3.3. CUIT o CUIL del representante en el país</p> <p>4. De haber intervenido un sujeto "intermediario": CUIT</p> <p>b) Datos del locatario:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI. En caso de no contar con ninguno de esos datos, Documento Nacional de Identidad.</p> <p>2. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:</p> <p>2.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.</p> <p>2.2. País de residencia.</p> <p>2.3. CUIT o CUIL del representante en el país o, en su defecto, tratándose de personas humanas que no cuenten con representante en el país, número del pasaporte o documento que acredita su identidad.</p> <p>c) Datos del locador:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI del resto de los locadores con sus porcentajes de participación en la distribución de la renta. Estos datos sólo deberán ser informados cuando:</p> <p>1.1. La condición de locador y</p>	<p>2.2.1. CUIT, CUIL o CDI.</p> <p>2.2.2. Porcentaje de participación.</p> <p>3. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:</p> <p>3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.</p> <p>3.2. País de residencia.</p> <p>3.3. CUIT o CUIL del representante en el país.</p> <p>4. De haber intervenido un sujeto "intermediario":</p> <p>4.1. CUIT</p>	<p>2.2.1. CUIT, CUIL o CDI</p> <p>2.2.2. Porcentaje de participación.</p> <p>3. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:</p> <p>3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.</p> <p>3.2. País de residencia.</p> <p>3.3. CUIT o CUIL del representante en el país.</p> <p>4. Indicación si ha participado un intermediario en la operación.</p> <p>4.1. CUIT</p> <p>b) Datos del locatario:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI. En caso de no contar con ninguno de esos datos, DNI.</p> <p>2. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:</p> <p>2.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.</p> <p>2.2. País de residencia.</p> <p>2.3. CUIT o CUIL del representante en</p>	
---	--	--	--	--

**Estudio Ángel R. Colombo & Asociados**  
Auditoría – Impuestos – Sociedades

	<p>titular del inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto o;</p> <p>1.2. La condición de locador y titular del inmueble sean idénticas, pero la participación en la distribución de la renta del contrato de locación no sea igual a las proporciones de titularidad informadas.</p>		<p>el país o, en su defecto, tratándose de personas humanas que no cuenten con representante en el país, número del pasaporte o documento que acredita su identidad.</p> <p>c) Datos del locador:</p> <p>1. CUIT, CUIL o CDI del resto de locadores con sus porcentajes de participación en la distribución de la renta. Estos datos sólo deberán ser informados cuando:</p> <p>1.1. La condición de locador y titular del inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto, o</p> <p>1.2. la condición de locador y titular del inmueble sean idénticas, pero la participación en la distribución de la renta del contrato de locación no sea igual a las proporciones de titularidad informadas.</p>	
--	--	--	--	--

**Estudio Ángel R. Colombo & Asociados**  
Auditoría – Impuestos – Sociedades

<p align="center"><b>RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN</b></p>	<p>a) Indicar si se trata de una sublocación.  b) Fecha de celebración.  c) Fecha de inicio y finalización pactada.  d) Modalidad del precio pactado: forma de pago, frecuencia, cantidad y tipo de moneda.  e) Monto del precio inicial pactado por el contrato a devengar durante el primer período de vigencia del contrato.  f) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente, así como la eventual rescisión del mismo.</p>	<p>a) Indicar si se trata de una sublocación.  b) Fecha de celebración.  c) Fecha de inicio y finalización pactada.  d) Modalidad del precio pactado: forma de pago, frecuencia, cantidad y tipo de moneda.  e) Monto del precio inicial pactado por el contrato a devengar durante el primer período de vigencia del contrato.  f) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente, así como la eventual rescisión del mismo.  Indicar si se trata de un subarriendo.  g) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido: mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral o anual; inferior al mes u otra (finalización cosecha, finalización campaña, finalización contrato, etc.).</p>	<p>a) Fecha de celebración.  b) Fecha de inicio.  c) Plazo de duración: en cantidad de días.  d) Modalidad del precio pactado: forma de pago y tipo de moneda.  e) Monto total del precio pactado por el contrato a devengar durante la vigencia del mismo.</p>	<p>a) Complejo dado de alta.  b) Identificación del local, puesto, stand, etc.  c) Identificación de los sujetos intervinientes.  d) Fecha de inicio.  e) Duración en meses.  f) Monto inicial pactado.  g) Adjuntar el contrato en archivo con formato “.pdf” o “.jpg”.</p>
--	--	---	---	--

***Sanciones***

La falta de cumplimiento del presente régimen hace pasible al sujeto de sanción—sin necesidad de requerimiento previo— con multa que podrá graduarse entre \$ 5.000 hasta \$ 10.000 si se tratare de personas jurídicas constituidas en el país.

Finalmente la presente resolución entrará en vigencia el día **1° de marzo de 2021**.