



Sr. Colegiado

A partir de marzo la **AFIP** pone en marcha el sistema que "**blanquea**" a los **propietarios que alquilan** su vivienda y este hecho generaría **una fuerte alza en los alquileres**.

Es que se oficializará la medida de la aprobada Ley de Ganancias donde **los inquilinos podrán deducir ese impuesto y ahorrar hasta un 40% en el pago del alquiler**.

Acompañamos un informe realizado por el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Loma de Zamora de la provincia de Buenos Aires el que reza así:

“Informamos a Uds. que el 22 de diciembre de 2016 se modificó la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Dentro de los cambios introducidos en dicha norma, se incorporó la posibilidad de deducir parte del canon locativo para determinar el monto final sobre el cual se aplica la retención del impuesto.

“... LEY 27346. ARTÍCULO Nº 1. CAPÍTULO IV – GANANCIAS DE LA CUARTA CATEGORÍA – INGRESO DEL TRABAJO PERSONAL EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA Y OTRAS RENTAS. 7.- Incorporáse como inciso i) del artículo 81, el siguiente: i) El cuarenta por ciento (40 %) de las sumas pagadas por el contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, en concepto de alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite de la suma prevista en el inciso a) del artículo 23 de esta ley, siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

La administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, establecerá las condiciones bajo las cuales se hará efectivo el cómputo de esta deducción...”

De ello se desprende que un empleado bajo relación de dependencia, alcanzado por el Impuesto a las ganancias, podrá deducirse el 40% del valor que paga en concepto de alquiler, hasta un máximo de \$ 4.330,58 mensual, (\$ 51.967,00 anual) siempre y cuando el contribuyente no resulte titular de ningún inmueble cualquiera sea la proporción.

CONCEPTO	EJEMPLO 1	EJEMPLO 2	EJEMPLO 3
CANON LOCATIVO	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00
40%	\$ 2.000,00	\$ 4.000,00	\$ 6.000,00
DEDUCCIÓN PERMITIDA	\$ 2.000,00	\$ 4.000,00	\$ 4.330,58

Podemos observar, en el ejemplo N°3, que el 40 % del valor del alquiler asciende a \$ 6.000,00 pero solo puede deducirse \$ 4.330,58, ya que dicho monto es el tope de deducción mensual.

Según informan las autoridades de AFIP, el procedimiento para cargar los datos relativos a la locación es el siguiente:

1. El inquilino debe ingresar a la página de AFIP con CUIT y Clave Fiscal;
2. Enviar en forma electrónica y a través del sitio web el correspondiente contrato de locación;
3. Enviar en forma mensual las facturas/recibos que respaldan el pago del canon locativo;
4. El locador deberá estar inscripto como Monotributista o Responsable Inscripto.

Con respecto a este último punto, el titular de la AFIP se pronunció indicando que serán válidos tanto los comprobantes de pago emitidos por el locador como también los emitidos por el Martillero y Corredor titular de la oficina Inmobiliaria. Este procedimiento tiene sustento en la RG de AFIP N°1415 que indica lo siguiente:

“...11. LOCACIONES DE COSAS MUEBLES O INMUEBLES CUYO IMPORTE SE PERCIBE A TRAVÉS DE INTERMEDIARIOS

De tratarse de locaciones de cosas muebles e inmuebles, cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se considerarán válidos las facturas o recibos emitidos por éstos a su nombre, excepto cuando la locación esté alcanzada por el impuesto al valor agregado. Los comprobantes extendidos por los aludidos sujetos deberán además indicar el apellido y nombres, denominación o razón social del o los beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación y la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de los mismos...”

Como podemos observar, la modificación de la ley de Impuesto a las Ganancias es parte un paquete de medidas que hace tiempo intentan, entre otras cosas, “formalizar el mercado de alquileres”.

Por lo antes expuesto, este colegio departamental recomienda a los matriculados que orienten a sus clientes, específicamente a aquellos locadores que no se encuentren inscritos en los tributos que correspondieren, a analizar su situación impositiva en forma conjunta con un profesional de la materia.

Si bien asumimos que este tipo de obligaciones tributarias y de inscripción NO son responsabilidad del matriculado interviniente, entendemos que la prestación de un servicio eficiente conlleva conocer los aspectos básicos de la normativa que condiciona, directa e indirectamente, el ejercicio profesional del Martillero y Corredor.

A continuación detallamos algunos aspectos básicos de la Ley de Monotributo vigente, que permita tener una visión más clara de los requisitos que establecen la permanencia en el “Régimen Simplificado para pequeños contribuyentes” (Monotributo) o su eventual traspaso al “Régimen General” (IVA – GANANCIAS).

Se considerarán pequeños contribuyentes a:

- Las personas físicas que realicen venta de cosas muebles, locaciones y/o prestaciones de servicios;
- Quienes no superen los parámetros establecidos en las categorías de Monotributo (VER CUADRO AL FINAL);
- Quienes no realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación;
- Quienes no adquieran bienes o no realicen gastos, de índole personal, por un valor incompatible con los ingresos declarados.

Facturación y registración:

- El contribuyente adherido al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) deberá exigir, emitir y entregar las facturas por las operaciones que realice, estando obligado a conservarlas en la forma y condiciones que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP);
- Las adquisiciones efectuadas por los sujetos adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) no generan, en ningún caso, crédito fiscal y sus ventas, locaciones o prestaciones no generan débito fiscal para sí mismos, ni crédito fiscal respecto de sus adquirentes, locatarios o prestatarios, en el Impuesto al Valor Agregado (IVA).”

En el informe anterior pueden encontrar toda la información sobre Monotributo.