



Rosario, 6 de Marzo 2017

DE: ESTUDIO FITTIPALDI & ASOC

PARA: CLIENTES

TEMA: ALQUILERES CON DESTINO A CASA HABITACIÓN DEL LOCATARIO – FACTURACIÓN

En el Boletín Oficial del 3 de Marzo 2017 la AFIP publicó su Resolución General 4004 mediante la cual establece que a los fines de respaldar las operaciones de locación de inmuebles con destino a casa habitación del locatario, los locadores deberán emitir comprobantes electrónicos.

No obstante, establece que de tratarse de locaciones cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se consideran válidos las facturas o recibos emitidos por éstos a su nombre.

Se fija que en el caso de bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular, la factura o recibo podrá ser emitido a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, correspondiendo además indicar en ese comprobante el apellido y nombre o denominación, y la CUIT de los restantes condóminos.

Dentro de sus disposiciones generales, la resolución deja sin efecto la excepción a la obligación de emisión de comprobantes cuando el locador fuera una persona de existencia visible, se locare un único inmueble y el importe del mismo no superase la suma de pesos un mil quinientos (\$ 1.500). Por lo cual a partir de la entrada en vigencia de esta norma todos los contratos de locación de inmueble deberán tener su correspondiente comprobante de respaldo, ya sea que lo emita el propio locador o el intermediario interviniente.

COMPROBANTES ALCANZADOS

Están alcanzados por las disposiciones que se comentan los comprobantes

- ✓ Facturas y Recibos clase “B”
- ✓ Notas de Crédito y Notas de Débito clase “B”
- ✓ Facturas y Recibos clase “C”
- ✓ Notas de Crédito y Notas de Débito clase “C”

EMISIÓN DE COMPROBANTES ELECTRÓNICOS

Para confeccionar las facturas, recibos, notas de crédito y notas de débito electrónica se deberá solicitar a AFIP el Código de Autorización Electrónico (CAE), dicha solicitud se podrá efectuar mediante alguna de las siguientes opciones:

- a) Intercambio de información del servicio “web”, cuyas especificaciones técnicas se encuentran publicadas en el sitio web de afip, bajo las siguientes denominaciones:





1. “RG 2485 Diseña de Registro XML V.2”
2. “RG 2485 Manual para el desarrollador V.2”

Si se encuentran utilizando una versión anterior, deberán adecuar su sistema a fin de cumplir con la última actualización prevista.

- b) El servicio “Comprobantes en Línea”

Si bien no se establece la obligación de utilizar puntos de venta diferentes a los ya habilitados para la emisión de comprobantes electrónicos, la norma indica que de resultar necesario podrá emplearse más de un punto de venta.

REQUISITOS DE LOS COMPROBANTES ELECTRÓNICOS ORIGINALES.

En los comprobantes electrónicos que se emitan en los términos de la resolución que se comenta, se deberán consignar en los campos que se identifican como “Adicionales por RG”, los datos que se indican a continuación:

- a) Código de Identificación “17” – Dato 02: Operación facturada directamente por el propietario
- b) Código de Identificación “18.1” – Dato a ingresar: Clave de Identificación tributaria (CUIT) del propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de condominio.
- c) Código de Identificación “18.2” – Dato a informar: Apellido y nombres, denominación y/o razón social del propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio.

LOCADORES ADHERIDOS AL RÉGIMEN SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES.

Aquellos locadores que se encuentren adheridos al Régimen simplificado para pequeños contribuyentes y encuadrados en las categorías A, B, C, D y E del mismo quedan exceptuados de la obligación de emisión de comprobantes electrónicos originales.

Quienes se encuentren en dichas categorías y no han ejercido la opción de emitir los comprobantes electrónicamente conforme las normas de afip, deberán emitir los comprobantes manuales conforme lo dispuesto en la Resolución General 100 de AFIP y sus modificatorias.

Asimismo los sujetos encuadrados en las categorías F y G del Régimen Simplificado, en caso de no haber optado por emitir comprobantes electrónicamente, emitirán comprobantes manuales conforme la RG 100 hasta el 31 de Mayo, inclusive, debiendo cumplir con la emisión de comprobantes electrónicos conforme las pautas comentadas a partir del 1 de Junio 2017, inclusive.





Las disposiciones que se comentan entran en vigencia el 3 de Marzo de 2017, día de su publicación en el Boletín Oficial.

INFORMACIÓN A REMITIR A AFIP POR LOS LOCATARIOS

Aprovechamos la oportunidad para comentarle que las reformas al Impuesto a las Ganancias aplicables al año 2017, permiten a los locatarios deducir de sus ingresos el cuarenta por ciento (40%) de las sumas pagadas en concepto de alquileres de inmuebles destinados a casa habitación.

A tal efecto, aquellos locatarios que trabajen en relación de dependencia y realicen el cómputo de tal deducción, deberán remitir electrónicamente a AFIP una copia del contrato de alquiler.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que estime pertinente.

Saludos cordiales

