

Procedimiento Fiscal. Sujetos dedicados a operaciones de compraventa y/o locación de inmuebles. Registro de operaciones inmobiliarias. Nuevos sujetos obligados. Creación de un régimen de información

Se sustituyen las disposiciones que referidas al "Registro de Operaciones Inmobiliarias". Entre las principales modificaciones efectuadas señalamos:

1) Pasan a estar comprendidas las siguientes operaciones:

* Realizadas sobre inmuebles rurales por unidades de explotación de superficies iguales o superiores a 30 hectáreas, con independencia del valor pactado de la locación;

* Locación de espacios o superficies fijas o móviles delimitadas dentro de bienes inmuebles, tales como stands, góndolas, cocheras, bauleras, espacios publicitarios, localización de antenas, entre otras;

* La cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos, bajo ciertas condiciones;

* La cesión de derechos reales a cualquier título sobre inmuebles rurales cuya superficie sea igual o superior a 30 hectáreas.

2) Se incrementa a \$ 300.000 el valor de los emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones, etc.) objeto del presente registro de operaciones.

3) Se crea un régimen de información por parte de los sujetos obligados a empadronarse en el "Registro" que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar. La información deberá ser remitida mediante transferencia electrónica de datos en la Web de la AFIP hasta el día 26 del mes inmediato siguiente al que corresponda la información.

4) Por otra parte, los sujetos que deban actuar como agentes de retención del impuesto a las ganancias por las operaciones sujetas al presente régimen de información, deberán verificar el cumplimiento de éste último en forma previa a efectuar la retención. En caso de verificarse que no se cumplió con el presente régimen de información deberán aplicar una alícuota mayor de retención sin considerar monto no sujeto a retención.

Por último, señalamos que **las presentes disposiciones resultan de aplicación desde el 1/8/2010**, inclusive. Los nuevos sujetos que deban empadronarse podrán cumplir con dicha obligación hasta el 31/8/2010 y el cumplimiento del régimen de información por parte de los contratos celebrados con anterioridad al 1/8/2010 que se encuentren vigentes podrá ser cumplida hasta el 30/9/2010.

TEXTO COMPLETO DE LA NORMA

Fecha de Norma: 30/04/2010

Boletín Oficial: 05/05/2010

Organismo: Adm. Fed. Ingresos Públicos

Jurisdicción: Nacional

Dictamen: 2820

Tribunal:

Parte/s:

Sala:

Fecha: 30/04/2010

VISTO:

La actuación (SIGEA) 10056-453-2008 del Registro de esta Administración Federal, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la resolución general 2168 y su modificatoria, se creó el "Registro de Operaciones Inmobiliarias" en el que deben inscribirse los sujetos que intervienen en las operaciones de compraventa y/o locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles.

Que razones de administración tributaria hacen aconsejable extender los alcances de dicha norma a otras operaciones económicas que se vinculen con los referidos bienes.

Que asimismo, se considera adecuado modificar el monto a partir del cual, los sujetos que intervengan en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios efectuados por cuenta propia sin la intervención de "inmobiliarias", se encuentran obligados a inscribirse en el mencionado registro.

Que por otra parte y con el objeto de optimizar las acciones de control sobre las locaciones y/o cesiones de derechos reales sobre inmuebles, procede implementar adicionalmente un régimen de información a cumplir por quienes asuman el carácter de "locador", "arrendador" o "cedente" en dichas operaciones.

Que tales modificaciones y la consecuente necesidad de disponer los requisitos, formas y condiciones que deberán observar los sujetos obligados a actuar como agentes de información, ameritan la sustitución de la resolución general 2168 y su modificatoria.

Que para facilitar la lectura e interpretación de las normas, se considera conveniente la utilización de notas aclaratorias y citas de textos legales, con números de referencia, explicitados en el Anexo I.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, de Recaudación, de Fiscalización, de Sistemas y Telecomunicaciones, Técnico Legal Impositiva, de Servicios al Contribuyente, y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 7 del decreto 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE:

TÍTULO I

REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

A - SUJETOS OBLIGADOS

Art. 1 - Las personas físicas, sucesiones indivisas y demás sujetos (1.1.) que realicen o intervengan en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles (1.2.), deberán inscribirse en el "Registro de Operaciones Inmobiliarias" (1.3.), en adelante el "Registro", excepto cuando se trate de:

- a) Los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b) Las entidades exentas en el impuesto a las ganancias, comprendidas en los incisos e), f), m) y r) del artículo 20 de la ley del gravamen.

Cuando el o los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior (1.4.), la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en el país (1.5.).

Están exceptuados de la obligación dispuesta en el presente artículo, los condóminos que obtengan exclusivamente rentas provenientes de sus participaciones en condominios, cuando éstos últimos hayan cumplido con la misma.

B - OPERACIONES COMPRENDIDAS

Art. 2 - Los sujetos mencionados en el artículo anterior quedan obligados a solicitar su incorporación al "Registro", en los casos en que realicen alguna de las operaciones que se detallan a continuación:

- a) La intermediación en la compraventa (2.1.) y/o locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles, percibiendo una comisión, retribución y/u honorario.
- b) La locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles -incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing (2.2.)-, por cuenta propia o con la intervención de los sujetos que efectúen las operaciones mencionadas en el inciso a) precedente, así como las "sublocaciones" y "subarriendos", conforme a lo establecido en los artículos 1583 a 1603 del Código Civil, cuando:

1. Las rentas brutas devengadas -a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino- por dichas operaciones en su conjunto (2.3.), sumen un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000) mensuales.

Tratándose de contratos en los cuales el importe de la contraprestación se haya definido para un período distinto al mensual, a fin de determinar su sujeción al presente régimen, corresponderá calcular el monto equivalente a un mes, a cuyo efecto se considerará que el mismo tiene TREINTA (30) días.

Cuando la contraprestación se pacte en especie, los bienes o prestaciones recibidos se valorarán al valor de plaza a la fecha de recepción, entendiéndose por tal, el que para cada caso se indica seguidamente:

- 1.1. Bienes con cotización conocida: el valor de cotización en la bolsa o mercado respectivo.
- 1.2. Demás bienes y prestaciones sin cotización conocida: el precio que se obtendría por la venta o prestación respectiva, en condiciones normales de mercado.

2. En el caso de inmuebles rurales (2.4.), los mismos tengan una superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación (2.5.)-, igual

o superior a TREINTA (30) hectáreas, con prescindencia del monto de rentas brutas que generen dichos contratos.

A los efectos de este inciso, se entiende por rentas provenientes del alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles, las incluidas en los incisos a), b) -excepto anticresis-, c), d) y e) del artículo 41 de la ley de impuesto a las ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

c) El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (loteos, construcciones, urbanizaciones, subdivisiones o similares) que generen las operaciones de compraventa de inmuebles, efectuadas sin la intermediación a que se refiere el inciso a) del presente artículo, cuando se verifique alguna de las siguientes condiciones:

1. Se efectúen más de TRES (3) operaciones durante el año fiscal, o

2. el monto involucrado en su conjunto supere los TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 300.000), teniendo en cuenta el precio que surja de la escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa, según corresponda. En caso de existir ambos instrumentos, deberá considerarse el mayor importe que resulte de los mismos.

d) La locación de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles (locales comerciales, "stands", góndolas, espacios publicitarios, cocheras, bauleras, localización de antenas de telefonía celular, etc.), por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros, cualquiera sea la denominación y forma de instrumentación dada a los respectivos contratos (2.6.), cuando cumplan la condición del monto de renta establecido en el punto 1 del inciso b).

e) La cesión de derechos reales a título oneroso sobre inmuebles urbanos (2.7.) -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el inciso b), siempre que se cumpla la condición del monto de renta bruta dispuesta en el punto 1 del inciso b).

f) La cesión de derechos reales a cualquier título, oneroso o gratuito, sobre inmuebles rurales -excepto hipoteca y anticresis- no comprendida en el inciso b), cuya superficie -considerada individualmente o en su conjunto, integrando una misma unidad de explotación-, resulte igual o superior a TREINTA (30) hectáreas.

Lo dispuesto en el presente artículo, también alcanza a aquellos contratos nominados previstos en la ley 13246 y sus modificaciones -arrendamiento y aparcerías rurales- y cualquier otro de similares características, con independencia de la instrumentación, modalidad o denominación que se le otorgue.

Quando las operaciones se pacten en moneda extranjera, los respectivos importes deberán convertirse a moneda nacional, aplicando el valor de cotización -tipo comprador- del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de ocurrencia del hecho que determina su sujeción en el presente régimen.

No corresponderá solicitar la incorporación en el "Registro", en los casos en que las operaciones que se realicen estén comprendidas en el Art. 1 de la Ley N° 19.640, sus modificatorias y complementarias.

C - SOLICITUD DE INCORPORACIÓN AL "REGISTRO". EMPADRONAMIENTO

Art. 3 - Los sujetos obligados deberán solicitar la inscripción en el "Registro", en adelante "empadronarse", en forma individual por cada tipo de operación de las indicadas en el artículo 2, dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de reunidas las condiciones previstas en el citado artículo.

Dicha obligación se cumplirá mediante transferencia electrónica de datos a través del Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", habilitado en el sitio "web" de este Organismo ([http:// www.afip.gob.ar](http://www.afip.gob.ar)), utilizando la "Clave Fiscal" obtenida conforme la resolución general 2239, su modificatoria y sus complementarias, ingresando los datos requeridos por el sistema, según el tipo de operación de que se trate.

Art. 4 - El Sistema a que se refiere el artículo anterior no permitirá efectuar la transacción informática, cuando:

a) En todos los casos: detecte inconsistencias respecto del domicilio fiscal declarado, y/o

b) tratándose de las operaciones de intermediación comprendidas en el inciso a) del artículo 2: la actividad declarada por el responsable ante esta Administración Federal no se corresponda con alguna de las que se consignan en el Anexo II.

En ambos supuestos; el sujeto obligado deberá regularizar su situación ingresando con "Clave Fiscal" al servicio "Sistema Registral" disponible en el sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>), o en su caso, en la dependencia de este Organismo en la que se encuentre inscripto.

De resultar aceptada la transacción, el Sistema emitirá un comprobante como "Constancia de Empadronamiento".

Este Organismo publicará en su sitio "web" (<http://www.afip.gob.ar>) el listado de los sujetos empadronados que realicen las operaciones económicas mencionadas en los incisos a) y c) del artículo 2.

D - MODIFICACIÓN DE DATOS Y CESE DE ACTIVIDADES

Art. 5 - De producirse modificaciones respecto de los datos informados conforme lo dispuesto en el artículo 3, los sujetos empadronados deberán ingresar -a través del citado sitio "web"- al Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias", a efectos de registrarlas, dentro del plazo de DIEZ (10) días hábiles administrativos de producidas. Una vez realizada la transacción, el sistema emitirá un comprobante como constancia de la modificación de datos.

Art. 6 - Cuando se verifique el cese de actividades por las cuales el sujeto resultó obligado a empadronarse conforme lo dispuesto en los artículos 1 y 2, deberá ingresar al servicio mencionado en el artículo anterior y comunicar tal circunstancia, dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de acaecida. Una vez realizada la transacción, el Sistema emitirá una constancia de baja del "Registro".

TÍTULO II

RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

A - SUJETOS OBLIGADOS

Art. 7 - Los sujetos obligados a "empadronarse" en el "Registro" previsto en el Título I, que asuman el carácter de locador, arrendador, cedente o similar, en las operaciones comprendidas en los incisos b), d), e) y f) del artículo 2 y en los contratos aludidos en el segundo párrafo de dicho artículo, deberán cumplir con el régimen de información que se establece en el presente título.

B - EXCEPCIONES

Art. 8 - No corresponderá cumplir con el presente régimen, cuando el o los inmuebles:

- a) Sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial.
- b) Se destinen a la realización de eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos o similares (salones, estadios, salas de cine o teatro, campos de deporte, etc.), o a ferias o exposiciones, incluyan o no servicios conexos a la locación.
- c) Se encuentren sujetos a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC) regulados por la ley 26356.

C - INFORMACIÓN A PRESENTAR

Art. 9 - Los sujetos aludidos en el artículo 7 deberán suministrar los datos que se detallan en el Anexo III de la presente, mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>). A tal efecto, deberán ingresar al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" con "Clave Fiscal" -obtenida conforme a lo dispuesto por la RG 2239, su modificatoria y sus complementarias- y seleccionar la opción "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles".

El sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador. Una copia de la misma deberá ser entregada al locatario -inquilino o arrendatario- o, en su caso, cesionario.

Art. 10 - La obligación de informar deberá cumplirse el día 26 del mes inmediato siguiente a aquél en que, conforme al respectivo contrato de locación y/o cesión, se verifiquen las condiciones establecidas en los incisos b), d), e) y f) y segundo párrafo del artículo 2, que determinan la sujeción al presente régimen.

Las modificaciones a los mencionados contratos, deberán ser informadas hasta el último día hábil del mes inmediato siguiente a aquel en que se produzcan las mismas.

Art. 11 - Los responsables se encuentran obligados a presentar una declaración jurada anual que contendrá la totalidad de la información suministrada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, correspondiente al respectivo año calendario.

La mencionada obligación deberá cumplirse el día 26 de marzo del año calendario inmediato posterior a aquel al que corresponda la información, mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>). A tal efecto, se deberá ingresar con "Clave Fiscal", obtenida conforme a lo dispuesto por la resolución general 2239, su modificatoria y sus complementarias, al servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y seleccionar en "Locaciones y/o Cesiones de Inmuebles" la opción "DD.JJ. Anual".

La obligación señalada deberá cumplirse aún cuando en un período anual no existan operaciones a informar, en cuyo caso se consignará la novedad "SIN MOVIMIENTO".

Art. 12 - Cuando la fecha de vencimiento -arts. 10 y 11- coincida con un día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

D - RETENCIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 13 - Los sujetos obligados a actuar como agentes de retención, conforme a lo dispuesto por la resolución general 830, sus modificatorias y complementarias, respecto de las operaciones comprendidas en el presente régimen de información, deberán verificar la autenticidad de la constancia de cumplimiento al mismo (13.1.).

Dicha verificación se efectuará mediante "Clave Fiscal", a través de una consulta disponible en el sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), a cuyo efecto el sistema requerirá el ingreso de los siguientes datos: Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) del agente de información y del locatario -inquilino o arrendatario- o cesionario, según corresponda, y el código verificador que obra en la constancia obtenida conforme al artículo 9.

Art. 14 - A los fines de la determinación de la retención, corresponderá aplicar la mayor de las alícuotas que, según el tipo de operación de que se trate, se establecen en el Anexo VIII de la resolución general 830, sus modificatorias y complementarias (14.1.), sin considerar el monto no sujeto a retención, cuando se verifique alguno de los siguientes puestos:

- a) El locador, o en su caso cedente -siempre que la operación o el sujeto no se encuentren expresamente excluidos de la obligación-, no hiciera entrega de la constancia de cumplimiento aludida en el segundo párrafo del artículo 9.
- b) Los datos de la constancia entregada por el locador o, en su caso, cedente, no coincidan con los obtenidos de la consulta aludida en el segundo párrafo del artículo 13.

E - OTRAS DISPOSICIONES

Art. 15 - Cuando, estando obligado a hacerlo, el condominio no cumpliera con la presentación de la información, cada uno de sus integrantes deberá suministrar la información individualmente, con prescindencia del monto de las rentas que corresponda a su participación.

Art. 16 - Esta Administración Federal establecerá el cumplimiento al presente régimen como requisito a los fines de la tramitación de solicitudes efectuadas por los contribuyentes y/o responsables, de la incorporación y/o permanencia en los distintos registros implementados por la misma, de la obtención de certificados de créditos fiscal o constancias de situación impositiva, previsional y/o aduanera, entre otros.

Art. 17 - Los sujetos obligados por el presente régimen quedan exceptuados de las obligaciones establecidas en los regímenes de información dispuestos por las resoluciones generales 1375, sus modificatorias y complementaria, y 2457.

TÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 18 - Las constancias que emita el Servicio "Registro de Operaciones Inmobiliarias" deberán encontrarse a disposición del personal fiscalizador de este Organismo en el domicilio fiscal del responsable.

Art. 19 - El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta resolución general, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en ley 11683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

Art. 20 - Apruébanse los Anexos I a III, que forman parte de la presente.

Art. 21 - Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia a partir del primer día del tercer mes inmediato siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive, con las siguientes salvedades:

a) Las obligaciones establecidas en el Título I, se considerarán cumplidas con el "empadronamiento" que los sujetos hubieran efectuado de acuerdo con lo dispuesto por la resolución general 2168 y su modificatoria, respecto de las operaciones económicas comprendidas en el mismo, correspondiendo en su caso, cumplir con las que alcancen a otras operaciones que realice el mencionado sujeto.

b) El "empadronamiento" de los sujetos que, a la fecha de publicación de la presente en el Boletín Oficial, reúnan las condiciones establecidas en los incisos b), c), d), e) y f) del artículo 2 -siempre que por dichas operaciones no se hubiesen encontrado obligados por la RG 2168-, se considerará cumplido en término hasta el último día del tercer mes siguiente al de dicha publicación.

c) La presentación de la información dispuesta en el Título II, respecto de los contratos de locación y/o cesión celebrados con anterioridad a la fecha indicada en el primer párrafo y siempre que se encuentren vigentes a dicha fecha, se considerará cumplida en término si la misma se realiza hasta el último día hábil del cuarto mes siguiente al de la publicación referida en el inciso precedente.

Art. 22 - Déjense sin efecto a partir de la entrada en vigencia de la presente, las resoluciones generales 2168 y 2262, sin perjuicio de mantener la validez del "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y de las Constancias de Empadronamiento emitidas conforme a dichas normas.

Art. 23 - De forma.

ANEXO I

NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES

Art. 1 -

(1.1.) Se encuentran comprendidos los sujetos que se indican a continuación:

a) Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país.

b) Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia física o ideal del exterior.

(1.2.) Se consideran inmuebles a los efectos del presente régimen, los contemplados en los artículos 2314 a 2317 del Código Civil.

(1.3.) Creado por la resolución general 2168 y su modificatoria.

(1.4.) A efectos de determinar la residencia de un sujeto, se aplicarán los artículos 119 y concordantes de la ley de impuesto a las ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

(1.5.) Aquellos sujetos obligados a cumplir el régimen de información previsto en la resolución general 1375, sus modificatorias y complementarias.

Art. 2 -

(2.1.) Incluidas las realizadas mediante subasta judicial.

(2.2.) Conforme lo establecido en la ley 25248.

(2.3.) Comprende todas las rentas generadas por los inmuebles locados o arrendados, incluidas aquellas derivadas de las locaciones sucesivas de un inmueble.

(2.4.) Inmuebles rurales: cuando conforme a las leyes catastrales locales revistan el carácter de "rurales" o "subrurales".

(2.5.) A los efectos del presente régimen debe entenderse como "unidad de explotación" a los bienes inmuebles rurales afectados al desarrollo de una misma explotación económica -vgr. agropecuaria, minera, forestal, etc.- con independencia de las identificaciones catastrales que la conformen -vgr. parcelas, partidas inmobiliarias, nomenclaturas catastrales, etc.-.

Asimismo, se considera explotación agropecuaria, la que tenga por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, así como el desarrollo, entre otras, de las actividades de crianza y explotación de ganado y animales de granja, fruticultura, horticultura, avicultura, apicultura, etc.

(2.6.) Contratos o acuerdos de concesión -temporal, transitoria, transitoria móvil, etc.-, contratos de góndola, concesiones comerciales, contratos de "stands" o de cesión de autorización para instalaciones de "stands", y similares, cualquiera sea su denominación.(2.7.) Inmuebles urbanos: cuando conforme a las leyes catastrales locales revistan tal carácter.

Art. 13 -

(13.1.) Cuya copia fuere entregada por el locador o cedente conforme lo establecido en el último párrafo del artículo 9 "in fine".

Art. 14 -

(14.1.) Alícuotas correspondientes a beneficiarios que no acrediten su condición de inscriptos frente al impuesto a las ganancias.

ANEXO II

CÓDIGOS DE ACTIVIDADES

701010 - Servicios de alquiler y explotación de inmuebles para fiestas, convenciones y otros eventos similares.

701090 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados n.c.p.

702000 - Servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata. (Incluye compra, venta, alquiler, remate, tasación, administración de bienes, etc., realizados a cambio de una retribución o por contrata, y la actividad de martilleros, rematadores, comisionistas, etc.).

ANEXO III

DATOS A PROPORCIONAR SOBRE CONTRATOS DE LOCACIÓN Y/O CESIÓN DE BIENES INMUEBLES

I - RESPECTO DEL INMUEBLE

a) Identificación conforme a la siguiente tabla:

Tabla de Tipos de Bienes Inmuebles. Descripción.

01 - Casa

02 - Departamento

03 - Departamento con cochera

04 - Cochera

05 - Local

06 - Lote de terreno

07 - Country, quintas, etc.

08 - Mejoras construcción

09 - Rurales con vivienda

10 - Rurales sin vivienda

99 - Otros inmuebles

b) Ubicación.

A tal fin se consignarán los siguientes datos:

1. Zona.

1.1. Urbana, incluye suburbana.

1.2. Rural, incluye subrural.

1.3. Otra.

2. Ubicación: calle, número, piso, departamento, unidad funcional, ruta, kilómetro, código postal, localidad, paraje, provincia.

3. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.

c) Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble.

De corresponder, se individualizará la superficie total: cubierta, semicubierta y a cielo abierto.

d) Tratándose de bienes inmuebles rurales:

1. Superficie arrendada o cedida.

2. TRES (3) puntos de geoposicionamiento satelital -puntos GPS- representativos del mismo -grados, minutos y segundos-.

e) Nomenclatura catastral o número de partida inmobiliaria, según corresponda.

f) Destino del inmueble objeto del contrato de locación o cesión, conforme a la siguiente tabla:

01 - Local con fines comerciales.

02 - Espacios móviles, "stands", puestos, góndolas, etc.

03 - Afectado a establecimientos industriales o de prestación de servicios.

04 - Explotación rural.

04.1 Contrato de arrendamiento.

04.2 Contrato de aparcería.

04.3 Contratos accidentales.

04.4 Otros tipos.

05 - Casa habitación.

06 - Recreo o veraneo, con fines turísticos o esparcimiento.

07 - Otros fines -oficinas, administración, sedes, etc.- En este caso se deberá aclarar el destino dado a dichos bienes.

II - RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES

a) Datos del titular del bien inmueble:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI).

Cuando se trate de condominios:

1. Denominación.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT).
3. Respecto de cada uno de los condóminos:
 - 3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 - 3.2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI).
 - 3.3. Porcentaje de participación.

En el caso de personas físicas o jurídicas residentes en el exterior:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) del país de residencia, según Anexo VII de la resolución general 2233, su modificatoria y complementaria.
3. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o Código Único de Identificación Laboral (CUIL) del representante en el país.

De tratarse de leasing inmobiliario, deberá proporcionarse los datos identificatorios del "dador".

b) Datos del locatario o cesionario:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI).

En el caso de personas físicas o jurídicas residentes en el exterior:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) del país de residencia, según Anexo VII de la resolución general 2233, su modificatoria y complementaria.
3. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o Código Único de Identificación Laboral (CUIL) del representante en el país.

c) Datos del locador:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.

2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI).

Estos datos sólo deberán ser informados cuando la condición de locador y titular del bien inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto.

III) RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN Y/O CESIÓN

a) Denominación del contrato (vgr. de locación, cesión a título oneroso, cesión a título gratuito).

b) Fecha de celebración o instrumentación.

c) Fecha de inicio y finalización pactada.

d) Modalidad del precio pactado:

1. Efectivo: en su caso deberá considerarse lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 2 de la presente resolución general.

2. En especie

2.1. Granos -por tipo de grano-: cantidad (unidad de medida por hectárea) o porcentaje.

2.2. Hacienda: kilos, cabezas o porcentaje por unidad de superficie y/o por unidad de tiempo.

2.3. Combinado: cualquier combinación de las modalidades detalladas en los puntos 2.1. y 2.2.

2.4. Otra modalidad de pago en especie no detallada anteriormente.

3. Mixto: cuando se pacten contraprestaciones en efectivo y en especie.

e) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido: mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral o anual; inferior al mes u otra (cosecha, campaña, etc.).

f) Monto del precio pactado por el contrato de locación y/o cesión:

1. De tratarse de la modalidad en efectivo:

- Importe total pactado a devengar durante la vigencia de su instrumentación (comprende desde el inicio hasta su finalización).

2. De tratarse de la modalidad en especie:

- Cantidades y condiciones a devengar durante la vigencia de su instrumentación (comprende desde el inicio hasta su finalización).

g) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente así como la eventual rescisión del convenio, contrato, acuerdo o cualquier otra forma de instrumentación que cumpla la misma finalidad.